

113年臺北市都市再生教育訓練x都市再生課程

基礎知能課程

都市更新導論

講 師| 許敏宏

現 職| 美孚建設股份有限公司 副總經理
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長

課程日期| 113.04.13

簡報大綱

壹、什麼是都市更新？（觀念、法令、專有名詞說明）

貳、都市更新流程

參、都市更新評估與啟動

肆、自劃更新單元要點與注意事項

講師簡歷

現 職 / 美孚建設股份有限公司 副總經理
彰化縣都市更新及爭議處理審議會 委員
臺北市都市更新整合發展協會 副理事長 / 整維專案辦公室 執行長

經 歷 / 遠騰聯合建築師事務所 總經理
方圓建築空間設計公司 負責人
新北市自主更新推動培訓計畫案
臺北市公辦整建維護試辦計畫 共同主持人
淨零排放下臺北市整建維護推動策略研究案 諮詢顧問
臺北市列管高氯離子混凝土建築物 建管處輔導更新團隊
臺北市都市更新整建維護輔導及協助政策推廣委辦案 計畫主持人

講師經驗 / 臺北市都更處 臺北市整建維護法令說明會 講師
臺北市15人連署都市更新法令說明會 講師
臺北市建管處 臺北市危老重建推動師專業人員培訓講習 講師
新北市都更處 新北市都市更新推動人員暨推動師培訓課程 講師
中國科技大學 建築職涯講座 講師
中山社區大學 老屋重建與自主都更課程 講師
臺北市、新北市、基隆市、桃園市、苗栗縣、彰化縣、台中市、
高雄市政府都市更新課程 講師

都市更新基本觀念－何謂都市更新？

都更目的

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。【都市更新條例 第1條】

都更定義

係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。【都市更新條例 第3條】

處理方式

三大都更處理方式 = 重建 + 整建 + 維護 【都市更新條例 第4條】



指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。



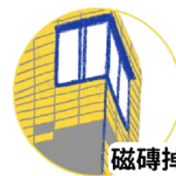
指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。



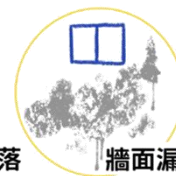
指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



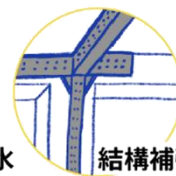
跟拆除重建一樣，**整建或維護**都是都市更新的方式。



磁磚掉落



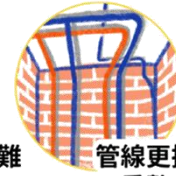
牆面漏水



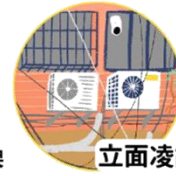
結構補強



上樓困難

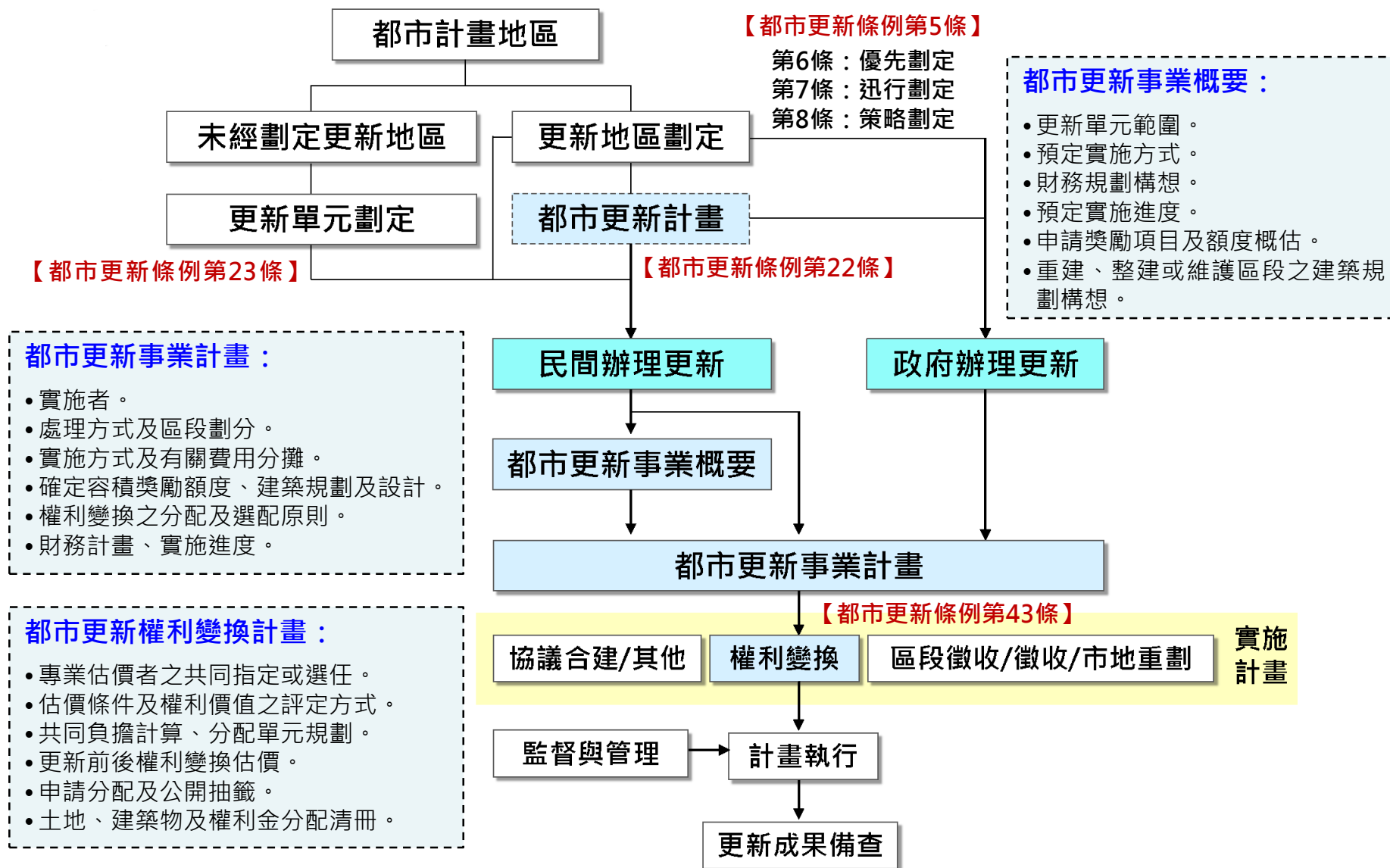


管線更換
重整

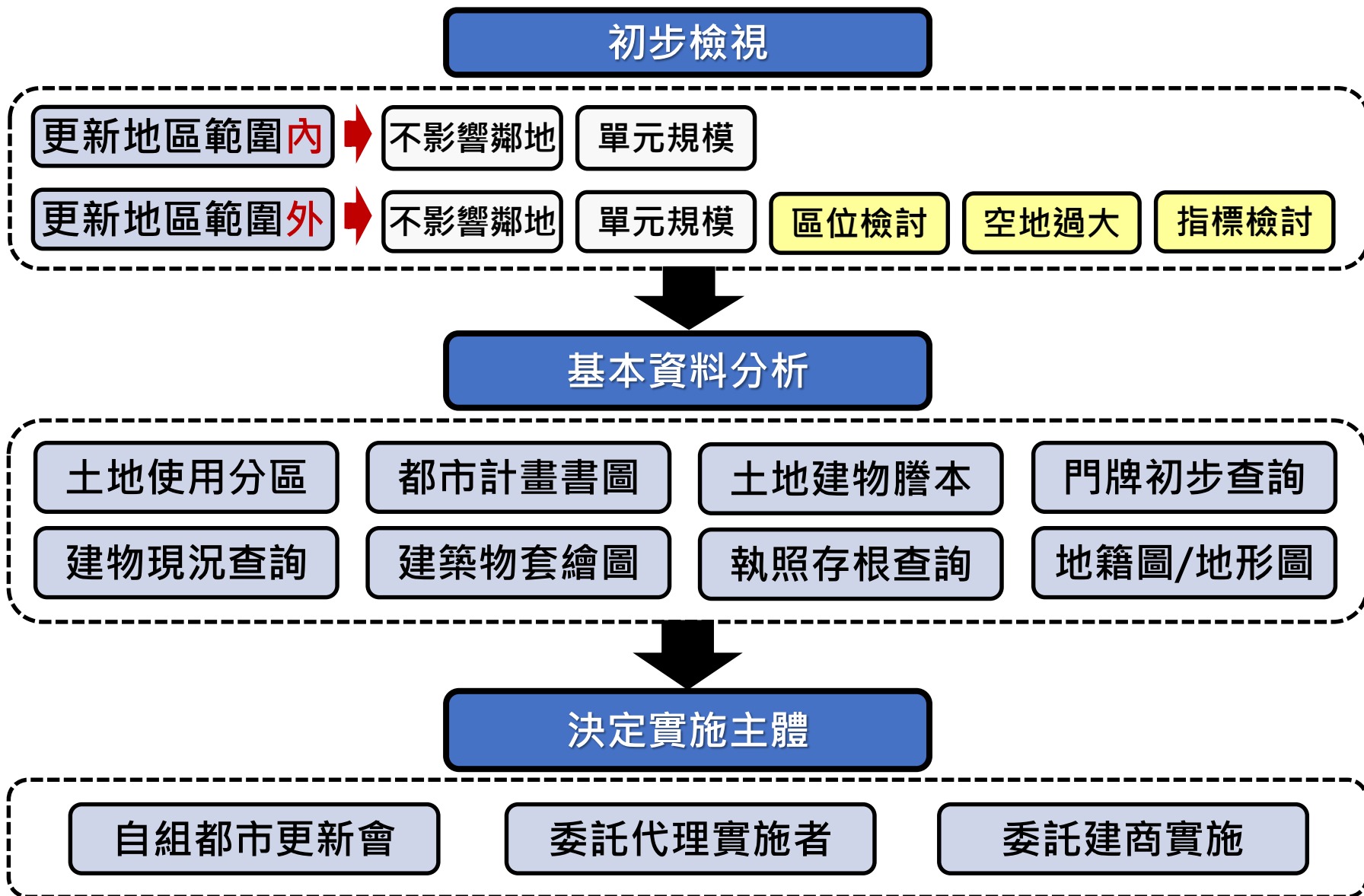


立面凌亂

都市更新推動程序



都市更新案評估三步驟




建築資
2
點通

1



號

建築執照存根查詢



8

臺北市網際網路執照存根影像查詢系統 → 執照存根影像查詢系統

<https://building.tycg.gov.tw>



臺北市建築管理工程處

臺北市網際網路執照存根影像查詢系統

113/03/23 22:38:47 (六)

SYS_GUEST : 一般訪客

[首頁](#) / [系統首頁](#)

索引查詢

查詢方式：

01: 門牌地址



門牌號碼：

01: 門牌地址

02: 地段地號

03: 執照號碼

04: 使照 查 建照

05: 建照 查 使照

5/6

請選擇鄉鎮市區...



請選擇路名...



巷

(巷)

弄

(弄)

之號

(號)

樓

(樓)

其他，例如：弄

驗證碼：

驗證碼：請輸入右邊4碼數字

4024

查詢

重設

其它資訊

113年都市再生課程-基礎知能課程

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

臺北市都市再生學苑

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

土地面積及公告現值查詢



9

臺北地政雲 → 不動產基本資訊

<https://cloud.land.gov.taipei/index.aspx>

臺北地政雲

網站評分 | 網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路 | 會員登入 |

1

使用人次:5589002

公有土地

整體開發

不動產統計

不動產基本資訊

不動產
價格資訊

不動產交易

不動產登
記及測量

不動產交易

提供合法不動產業者(含經紀業、地政士及估價師)資訊、獎勵紀錄及非法業者懲處資料查詢、預售屋契約管理(含核備契約查詢及預售建案契約申報)、不動產說明書產製服務(含重要環境設施查詢)、消費爭議案例解析查詢。



隱私權與資訊安全政策

本網站版權為臺北市政府地政局所有

本網站建議使用IE11.0或Chrome瀏覽器 最佳瀏覽解析度為 1280*720 網站更新日期: 108/12/24

政府網站資料開放宣告

機關地址: 11008臺北市市府路1號3樓 機關電話: 1999轉7522; 外縣市: (02)2728-7522



土地面積及公告現值查詢



10

不動產價格資訊 → 地價資訊 → 輸入「行政區、地段號」
<http://cloud.land.gov.taipei/ImmPrice/LandPrice.aspx>

臺北地政雲

網站評分 | 網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路 | 會員登入 |

不動產基本資訊 | 不動產價格資訊 | 不動產交易 | 不動產登記及測量 | 公有土地 | 整體開發 | 不動產統計

現在的位置：首頁 > 不動產價格資訊 > 地價查詢

地價查詢

買賣實價查詢

社會房屋履歷

租賃實價查詢

預售屋實價查詢

相關連結

1

★ 踴躍分享：全市百戶 大社區新交易案 主動查詢，快來 加入會員

2

圖文查詢

純文查詢

門牌查詢

類別

☒ 當年期地價資料(含自動估算土地增值稅)

☐ 歷年地價資料

☐ 指定年期地價資料

109/1/1

行政區

(17)信義區

新舊地號查詢

段小段

(0688)信義段四小段

地號

輸入範例：

53-1 或 00530001 或 53或00530000

1.請於右方圖台放大至欲查詢的「區域」(可看到地號)

2.點選欲查詢的「地號」即可查得歷年地價資料

臺北市(17)信義區(0688)信義段四小段0019-0000地號

面積

57,775.00 平方公尺

土地面積/地價單位換算(平方公尺 < - > 坪)

當期公告現值
(元/平方公尺)

689,000

當期公告地價
(元/平方公尺)

188,000

1. 本表估算之稅額，係依土地稅法及其施行細則有關土地增值稅應繳稅額之計算公式估算，但不提供重劃後第一次移轉之減徵部分，區段徵收領回抵價地後第一次移轉之減徵部分等減徵稅額之計算結果。

2. 本系統自用住宅用地應納稅額計算未考量自用住宅用地都市土地面積超過300平方公尺部份以一般稅率計，自用住宅用地都市土地持份面積超過300平方公尺者請至 [財政部稅務入口網](#) 進行土地增值稅試算。

都市計畫書圖查詢



11

臺北市都市計畫整合查詢系統 → 功能選單 → 篩選條件 → 搜索資料
https://webgis.udd.gov.taipei/upis_v2

功能選單

都市計畫區案...

地段地號

地標

建造執照

點位點號

門牌號碼

道路路名

門牌號碼

篩選條件

行政區：信義區

路名：市府路

巷：沒有巷

弄：沒有弄

號：1

清除條件

搜索資料

門牌號碼表單

定位 門牌號碼

— 市府路1號

都市計畫案 展開

地形圖圖幅編號 N4544

地籍套繪都市計畫使用分區圖 機

樁位控制點地圖查詢 查看

TAIPEI 都市計畫 整合查詢系統

隱私權政策 版權聲明 意見回饋

台北市政府 版權所有 比例尺：72,224 TWD97坐標：297691,2767938

土地使用分區查詢



12

臺北市府都市發展局土地使用分區申請及查詢系統 → 輸入「行政區、地段號」
http://www.zone.taipei.gov.tw/new_nav1_01.aspx

TAIPEI 臺北市府都市發展局 土地使用分區 申請及查詢系統

地籍套繪圖查詢

使用分區查詢

單筆查詢



單筆查詢

1

【輸入地號資料】

行政區		地段	
信義區		信義	

小段	地號
1 四小段	19
2 【請挑選小段】	
3 【請挑選小段】	
4 【請挑選小段】	
5 【請挑選小段】	

開始查詢

重新輸入

【分區單筆查詢結果】 列印

行政區：信義區 地段：信義

小段	地號	分區使用說明	其他規定	相關連結			
				地籍套繪圖	都市計畫整合查詢	都市計畫書	查詢
1	4	19	機關用地(公共設施用地)。	無			

同上頁

2

本網站提供之土地使用分區資料，係依據本局都市計畫地籍套繪圖查明，僅供參考之用，如為用作實施之依據應依現地指示建築線或依都市計畫書由地政單位實地測量為準。

【其它相關連結】
 • 地政局—新舊地籍查詢
 • 民政局—門牌接寄系統
 • 建管處—使用執照與門牌對照查詢

建蔽率

建築面積
占基地面積之比率

建築面積 500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500}{1000} \times 100\% = \text{建蔽率 } 50\%$$

容積率

基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比率

單層面積 500m²



基地面積 1000m²

$$\frac{500 \times 4}{1000} \times 100\% = \text{容積率 } 200\%$$

使用分區

住宅區

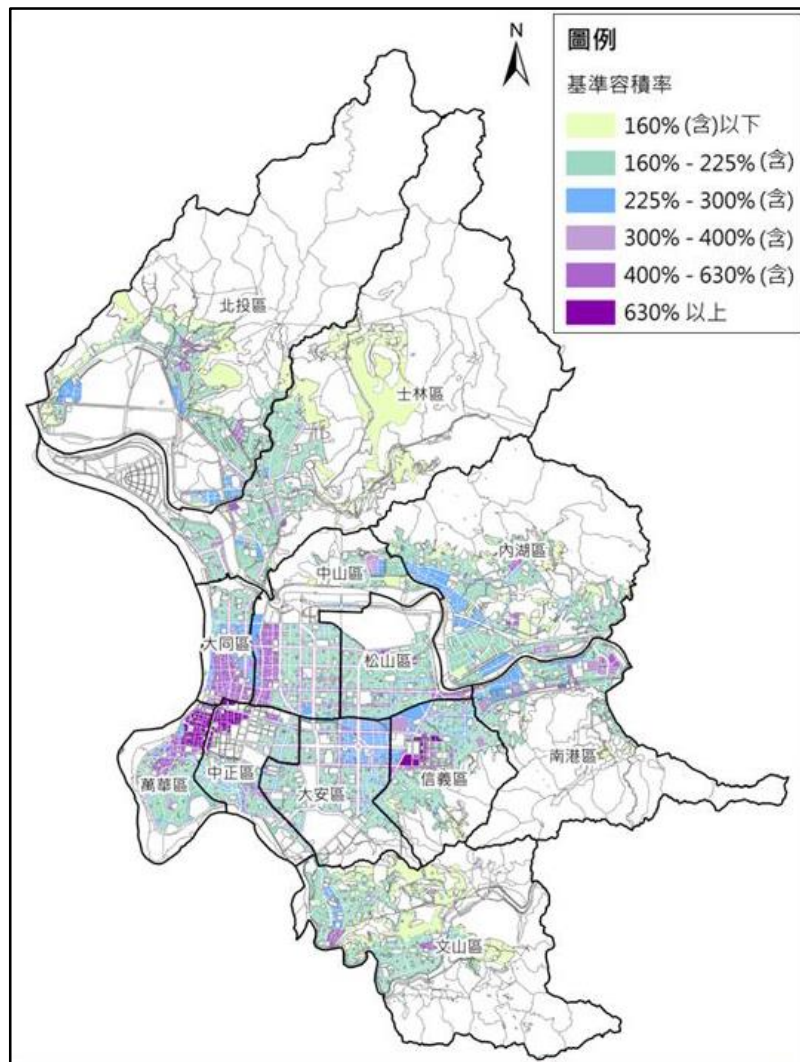
商業區

工業區

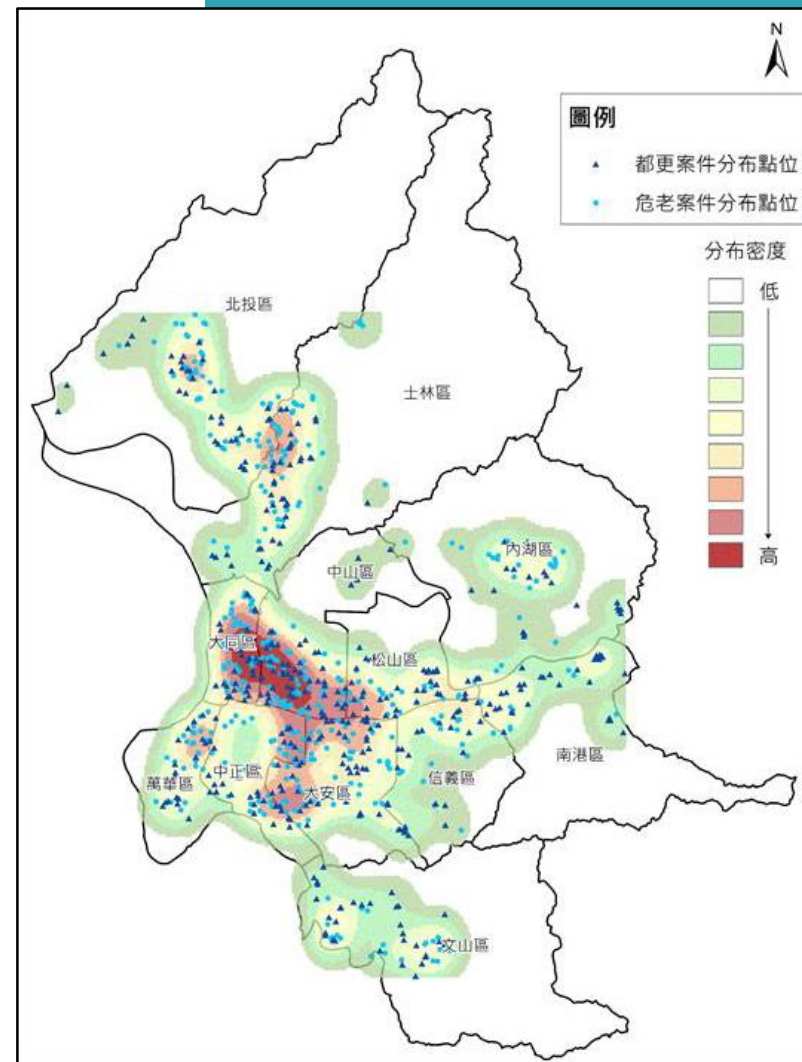
使用分區	住宅區										商業區				工業區	
	第1種	第2種	第2-1種	第2-2種	第3種	第3-1種	第3-2種	第4種	第4-1種		第1種	第2種	第3種	第4種	第2種	第3種
建蔽率(%)	30	35	35	35	45	45	45	50	50		55	65	65	75	45	55
容積率(%)	60	120	160	225	225	300	400	300	400		360	630	560	800	200	300

臺北市危老都更案分布圖

資料來源：臺北市政府都市發展局



基準容積率分布示意圖



都更危老案分布示意圖



臺北地政雲 → 公有土地

<https://cloud.land.gov.taipei/index.aspx>

臺北地政雲

網站評分 | 網站導覽 | 意見信箱 | 新手上路 | 會員登入 |

使用人次:5589002



隱私權與資訊安全政策

政府網站資料開放宣告

本網站版權為臺北市政府地政局所有

機關地址：11008臺北市市府路1號3樓 機關電話：1999轉7522; 外縣市：(02)2728-7522

本網站建議使用IE11.0或Chrome瀏覽器 最佳瀏覽解析度為 1280*720 網站更新日期：108/12/24



公有土地查詢



15

臺北地政雲 → 公有土地

<https://cloud.land.gov.taipei/LandDevel/PubLand.aspx>

公地查詢

公地活化提案平台

市有閒置空間查詢平台

公有空地

無償撥用

相關連結

圖面查詢

地號查詢

門牌查詢

條件篩選

行政區: 17

信義區

段小段: 0688

信義段四小段

地號: 00190000

輸入範例: 53-1 或 00530001 或 53或00530000

查詢

清除

面積(平方公尺)

57,775.00

土地權屬情形

臺北市有

公告地價(元/平方公尺)

188,000

公告現值(元/平方公尺)

689,000

管理機關

臺北市市政大樓公共事務管理
中心

登記原因

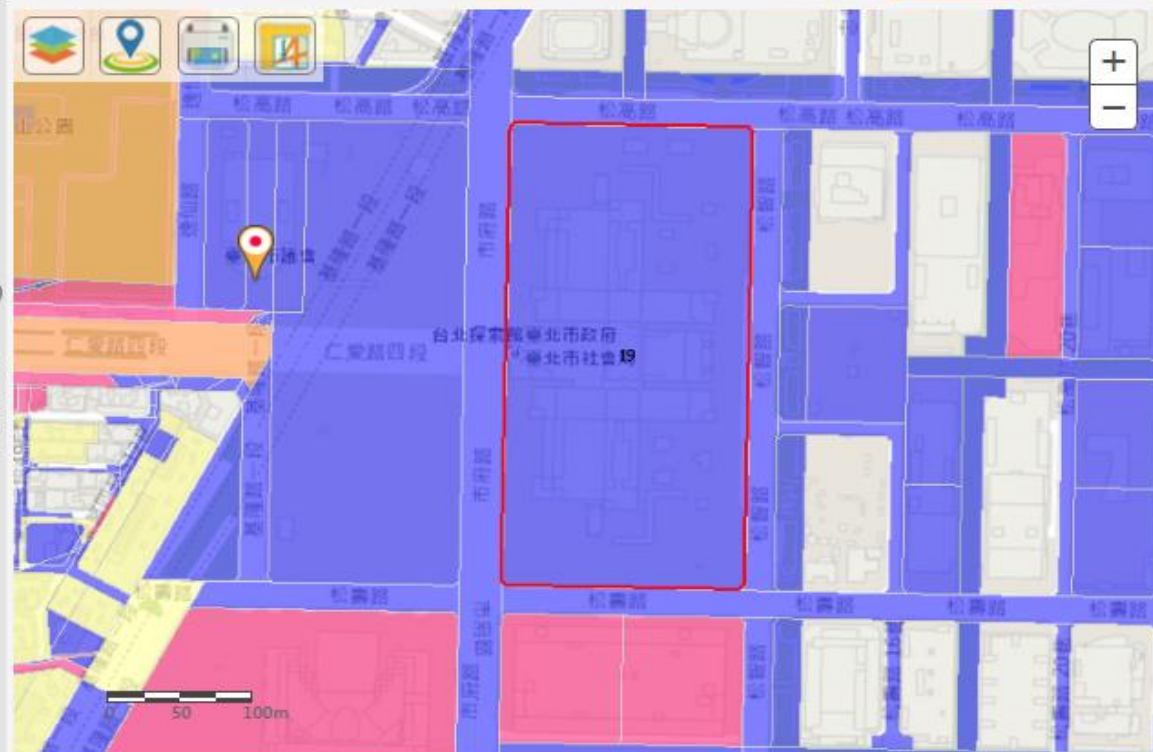
買賣

使用分區

機關用地(公共設施用地)。

註: 登記原因查詢結果僅供參考, 如經重測或其他地籍異動致查詢結果非原始取得原因, 需詳細資料請申請人工登記謄本或異動清冊。

地圖縮放



■ 國有 ■ 臺北市有 ■ 臺北市及國有共有 ■ 臺北市有、國有及其他政府機關共有
■ 臺北市有及非國有政府機關共有 ■ 其他政府機關有 ■ 公私共有或其他

1

都市更新事業範圍內國有土地處理原則

- 一、同意依都市更新條例規定劃入都市更新單元為原則。
- 二、都市更新主管機關於下列程序前先徵詢範圍內國有土地管理機關時，管理機關應明確表達國有土地是否參與更新。
 - 1.核准或核定劃定都市更新單元前。
 - 2.擬具、變更都市更新事業概要前。
 - 3.擬訂、變更都市更新事業計畫或權利變換計畫前。
- 三、國有土地面積合計達500m²且達更新單元土地總面積1/2者，除都市更新主管機關已依都更條例第12條規定辦理之都市更新案外，得研提主導辦理都市更新之意見。(國有土地不含依國軍老舊眷村改建條例規定處理之土地、公共設施用地、依農田水利法第二十三條規定處理之土地)

實施方式	國有非公用土地			國有公共設施用地
	國有土地規模	參與方式	產品規劃	參與方式
協議合建	土地面積未達500m ² 且未達更新單元土地總面積1/4以上。	讓售實施者 (事業計畫核定後)	—	讓售實施者 (事業計畫核定後)
權利變換	1.土地面積500m ² 以上。	以參與權變 選配為原則	選項一： 優先作中央機關辦公廳舍 (更新後可分配樓地板面積2000m ² 且無涉有償撥用者)	1.屬都更條例51條規定應共同負擔之七項公共設施用地：應辦理有償撥用者，領取現金補償；其餘應辦理無償撥用者，留供辦理抵充。
	2.土地面積未達500m ² 但達更新單元土地總面積1/4以上。		選項二： 社會住宅 (評估不作中央機關辦公廳舍者)	
			選項三： 分配更新後房地或權利金 (評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者)	
	抵稅土地	分配權利金		2.其他用地：參與分配。

土地持分面積登記方式（民法第799條）

18
11
19
訂
定

數人區分一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。其修繕費及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之。

98
01
12

修
正
版
本

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

常見第二類登記謄本



第二類登記謄本

申請住址隱匿

保障個人資料不外洩! 避免陌生人打擾!

網路申請

使用自然人憑證至內政部地政司數位權臺系統申請。

臨櫃申請

本人或代理人攜帶身分證明文件及印章至各地政事務所辦理。

隨案申請

申請人可於土地登記申請書敘明隨案申辦住址隱匿。



隱匿前

顯示登記名義人詳細登記住址

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號

*****土地所有權部*****
(0001)登記次序-0002
登記日期民國096年07月10日 登記原因-合併
原所有權人日期 民國096年07月09日
所有權人-委**
統一編號-A101*****
住 址-臺北市信義區新莊街1巷1號
權利範圍全部*****1分之1*****

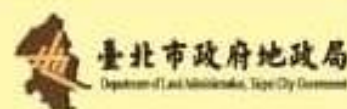
隱匿後

僅顯示至段(路/街/道)或前6個中文字

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
信義區信義段五小段0028-0002地號

*****土地所有權部*****
(0001)登記次序-0002
登記日期民國096年07月10日 登記原因-合併
原所有權人日期 民國096年07月09日
所有權人-委**
統一編號-A101*****
住 址-臺北市信義區新莊街*****
權利範圍全部*****1分之1*****

資料來源：臺北市政府地政局



廣告

都市土地及建築物謄本 (新制三類謄本104年2月2日上路)

◎ 新制三類謄本內容顯示個人資料及申請人資格

✓ 全部顯示
△ 部分顯示
✗ 不顯示

	申請人	姓名	出生日期	統一編號	住址	債務人及債務額比例、設定義務人
第1類謄本 登記名義人或其他依法令得申請者	✓	✓	✓	✓	✓	✓
第2類謄本 任 何 人	✓	自然人 (陳*) 非自然人 ✓	✗ (無資料)	△ (A123****9) ✓	✓	✗
第3類謄本 登記名義人利害關係人	✓	✗	✗	✗	✓	✓

第一類謄本 顯示登記名義人全部登記資料。

第二類謄本 隱匿登記名義人之出生日期、部分姓名、部分統一編號、債務人及債務額比例、設定義務人及其他依法令規定需隱匿之資料。但限制登記、非自然人之姓名及統一編號，不在此限。

第三類謄本 隱匿登記名義人之統一編號、出生日期之資料。

登記名義人或其他依法令得申請者，得申請第一類謄本；任何人得申請第二類謄本；登記名義人、具有法律上通知義務或權利義務得喪變更關係之利害關係人得申請第三類謄本。

《各類謄本、申請資格及顯示的個人資料對應關係》

資料來源：臺北市政府地政局

✓ 全部顯示 △ 部分顯示 ✗ 不顯示

核發土地登記及地價資料謄本注意事項

申請人	檢附證明文件	申請對象以及範圍
1.所有權人	檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書或所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。	載明更新單元範圍、土地及建物登記面積及全體土地及建物所有權人數。
2.都市更新籌備會(小組)代表人	檢附直轄市、縣(市)主管機關核准籌組文件正本。	載明更新單元範圍
3.都市更新(預定)實施者	檢附受各級主管機關委託之委託書、都市更新會立案證書、都市更新事業概要核准文件(有註明預定實施者)或都市更新事業計畫核定文件正本。	載明更新單元範圍

簽署第三類謄本同意書及申請謄本

編號

姓名 同意書

本人 為下表所列土地及合法建築物所有權人，同意依「核發土地登記及地價資料謄本注意事項」第四點相關規定，申請「○○市○○區○○段○○地號等○○筆土地更新單元」範圍內及其毗鄰土地之所有權人之謄本，據以辦理前揭更新單元範圍之都市更新事業相關程序使用。

一、土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (㎡)			
權利範圍			
持分面積 (㎡)			

填寫 土地 謄本資料

二、建物

建 號			
建物門牌			
地 段			
小 段			
地 號			
總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
建號			
面積 (C)			
權利範圍 (D)			

填寫 建物 謄本資料

申請第三類謄本同意書

立同意書人： (簽名並蓋章)
(如係未成年，需有法定代理人共同出具；如係法人，應有其統一編號等資料。)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日

【人工填寫用】 正函

收件日期： 收件號碼： 收件者章：

受文機關： 市（縣） 地政事務所

地籍謄本及相關資料申請書

一、土地登記及地價資料謄本 ☐第一類 ☐第二類 ☒第三類 ☐登記名義人 ☒利害關係人，依核發土地登記及地價資料謄本注意事項第4點第1項第6、9款規定申請 ☐公務用

(一)土地建物登記謄本 ☒全部 ☐部分 ☐標示部 ☐無需列印地上建物建築 ☐無需列印建物附表 ☐所有權部 ☐無需列印前次移轉現值 ☐他項權利部 ☐他項權利部之個人(所有權人統編) ☐他項權利個人全部(他項權利人統編) ☐土地標示及所有權部 ☐土地標示及他項權利部 ☐建物標示及所有權部 ☐建物標示及他項權利部

(二)地價謄本 ☐年公告土地現值 ☐年申報地價 ☐前次移轉現值

(三)人工登記簿謄本 ☐重造前舊簿 ☐電子處理前舊簿 ☐全部 ☐節本 ☐標示部 ☐所有權部 ☐他項權利部

(四)專簿 ☐信託專簿 ☐共有物使用管理專簿 ☐土地使用收益限制約定專簿；收件號

(五)其他 ☐地籍異動索引 ☐土地建物異動清冊 ☐

☐二、地籍圖謄本 ☐電腦列印 ☐指定比例尺 1/ 或影印地籍圖 ☐手繪地籍圖 ☐數值區別印界址點號及坐標表

☐三、建物測量成果圖或建物標示圖

☐四、閱覽(查詢) ☐電子處理地籍資料 ☐地籍圖之藍曬圖或複製圖 ☐歸戶資料(本所轄區) ☐以門牌查詢地號 ☐土地/建物參考資訊

☐五、☐攝影 ☐閱覽 ☐抄寫 ☐複印 ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書 (不動產成交案件實際資訊申報書中報書序號 年 字第 號申請書) ☐土地登記申請案 年 字第 號申請書

☐六、其他 ☐日據時期登記簿 ☐台帳 ☐歸戶資料(本所轄區) ☐土地/建物參考資訊 ☐代理人送件明細表 ☐藍曬地籍圖

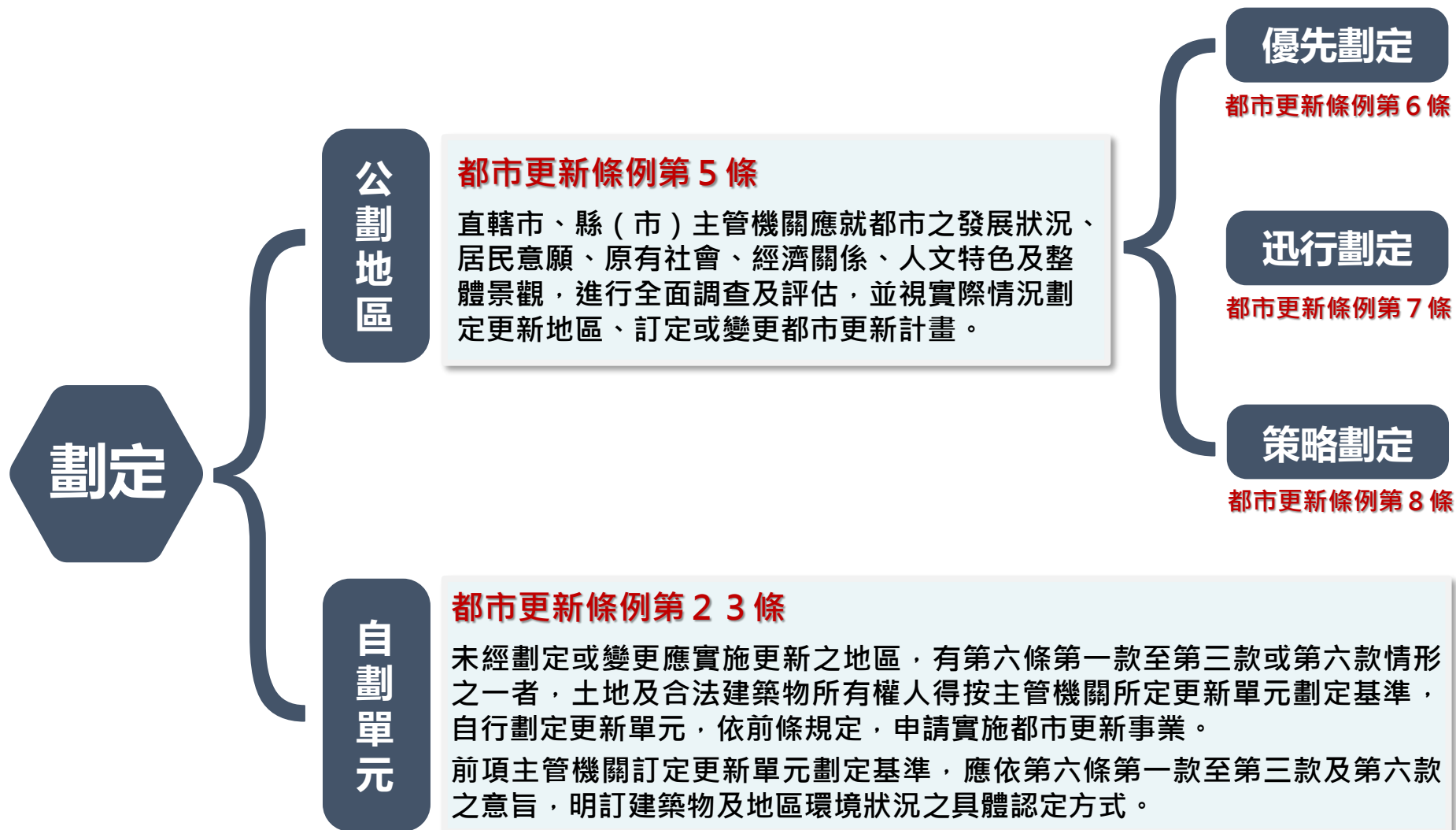
鄉鎮市區	段(小段)	地號	建號	所有權人、他項權利人或管理者姓名	統一編號	申請份數	建物門牌
安樂區	安國段	○○地號				1	

申請標示

第三類謄本申請書

檢附擬劃定或已劃定更新單元內土地及建物登記簿所載所有權人數均超過十分之一的所有權人同意書“或”所持有土地及建物面積均超過總登記面積十分之一的所有權人同意書。

公劃更新地區 & 自劃更新單元之區分



更新地區 & 更新單元

更新地區

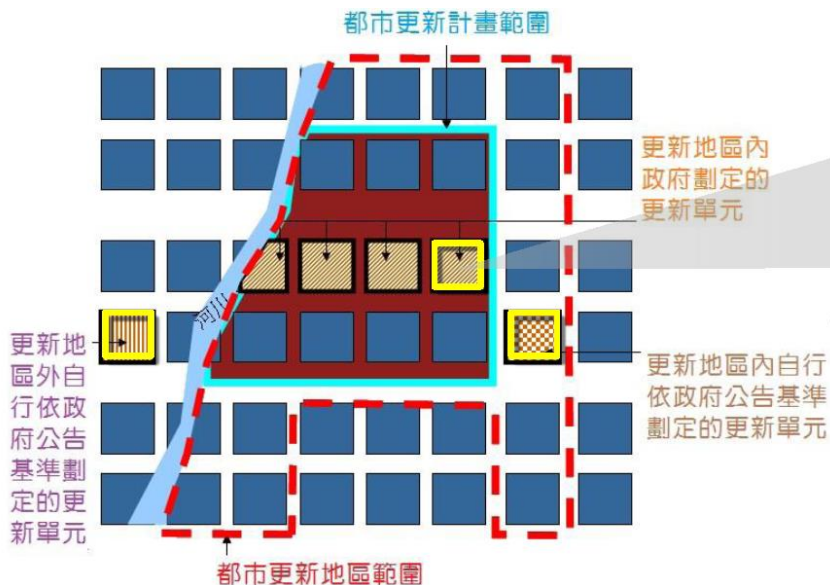
係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

更新單元

實施都市更新事業計畫之最小基地規模，由實施者及申請人依據市政府所訂更新基地規模及自行劃定更新單元評定基準等規定劃定。指可單獨實施都市更新事業之範圍。【都市更新條例第3條】



一個更新地區 範圍應至少包括 一個以上更新單元



更新單元=更新事業計畫範圍

區段劃分

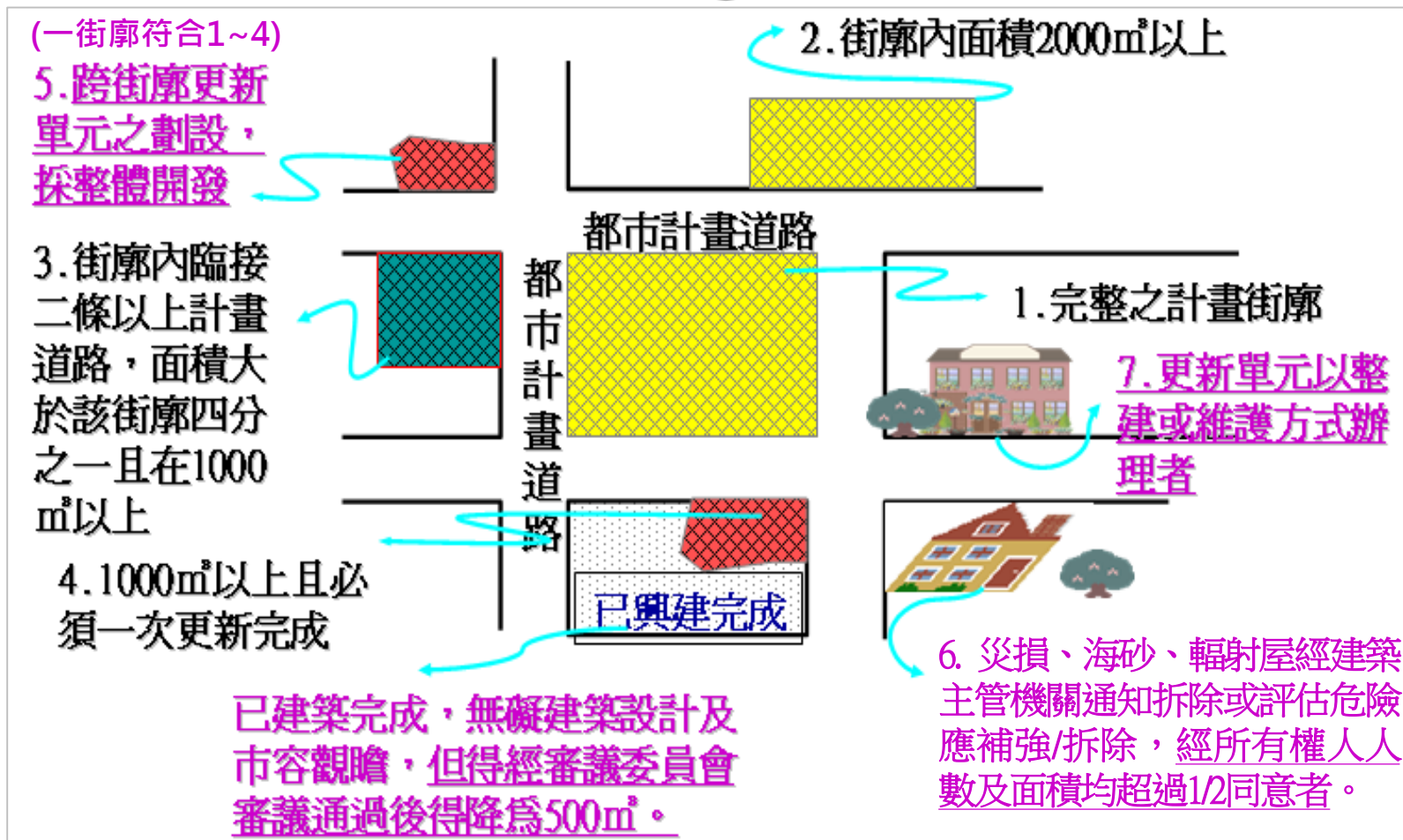


臺北市更新單元劃定基準

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

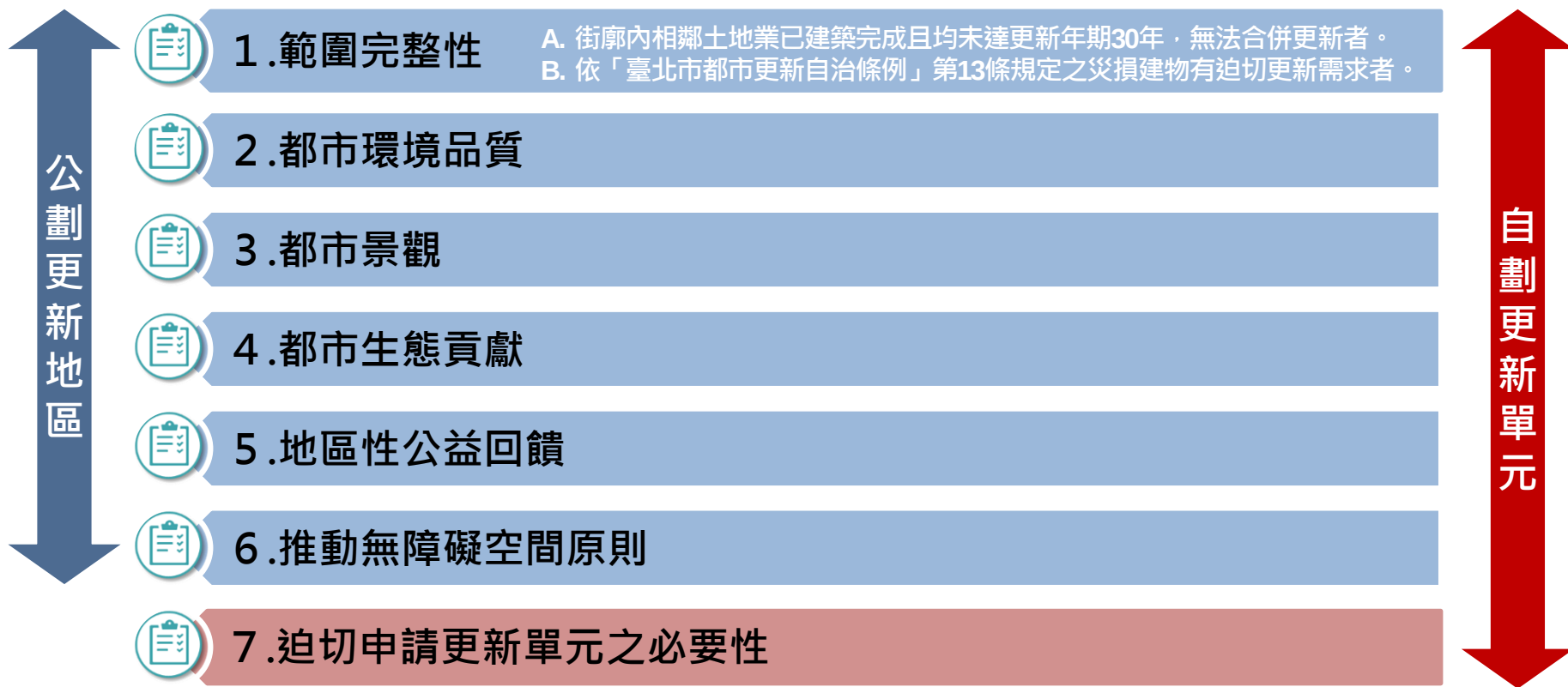
更新單元劃定依據



臺北市更新單元劃定面積未達1,000 m² 審議原則

【臺北市更新單元劃定面積未達1,000 m² 之更新案件都市更新及爭議處理審議會審議原則】

依「臺北市都市更新自治條例」第12條第1項第4款規定之劃定基準申請都市更新案件（更新單元面積為500~1,000平方公尺者），臺北市府考量更新單元面積未達1,000平方公尺之基地內增加容積獎勵造成地區容受力、交通衝擊、建築量體過高等情形，未能實現「都市更新條例」之立法宗旨，爰針對其申請對於環境容受力、公益性及必要性訂定相關審議原則。



臺北市府受理土地及合法建築物所有權人提議劃定更新地區實施辦法

109.11.18臺北市府(109)府法綜字第1093053108號令訂定發布全文八條

提議 優先 劃定

(# 6)

符合右列規定之一

- (一) 非防火構造或鄰棟間隔不足窳陋建築物，棟數比例達3/5以上。
- (二) 屋齡達30年以上結構初評耐震能力未達一定標準，建築物棟數比例達3/5以上。
- (三) 建築物排列不良或因道路彎曲狹小列於消防局公告搶救不易狹小巷道清冊，且不符合劃設消防車輛救災活動空間指導原則規定，棟數比例達3/5以上。
- (四) 6層以上建築物未設置昇降設備通達避難層，棟數比例達3/5以上。
- (五) 建築物法定停車位數低於戶數7/10，棟數比例達3/5以上。
- (六) 建築物位於重大建設周邊300M範圍內，其現況環境未能配合重大建設整體規劃。
- (七) 建築物經都市發展局確認位於市府公告「擬定臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案」可申請開發許可地區，棟數比例達3/5以上。
- (八) 建築物經文化主管機關確認，具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須依文化資產保存法辦理保存或維護，或其毗鄰建築物未能配合保存或維護。
- (九) 建築物經衛生下水道工程處確認未銜接公共污水下水道系統，棟數比例達3/5以上。
- (十) 建築物經行政院原子能委員會認可之輻射防護偵測業務機構偵檢確定遭受放射性污染。

※ 提議優先劃定更新地區範圍：應為「**完整街廓**」或「**面積達2,000m²以上**」。

提議 迅行 劃定 (# 7)

符合右列規定之一

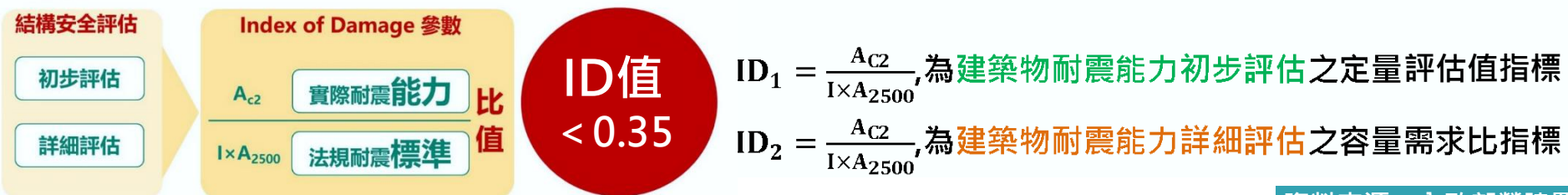
- (一) 建築物經建築主管機關公告屬因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，有立即重建必要。
- (二) 合法建築物經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。
- (三) 合法建築物依評估辦法辦理結構安全性能評估，其初步評估結果為未達最低等級。

都市更新耐震能力不足之危險建築物定義

110.11.17 訂定發布「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」



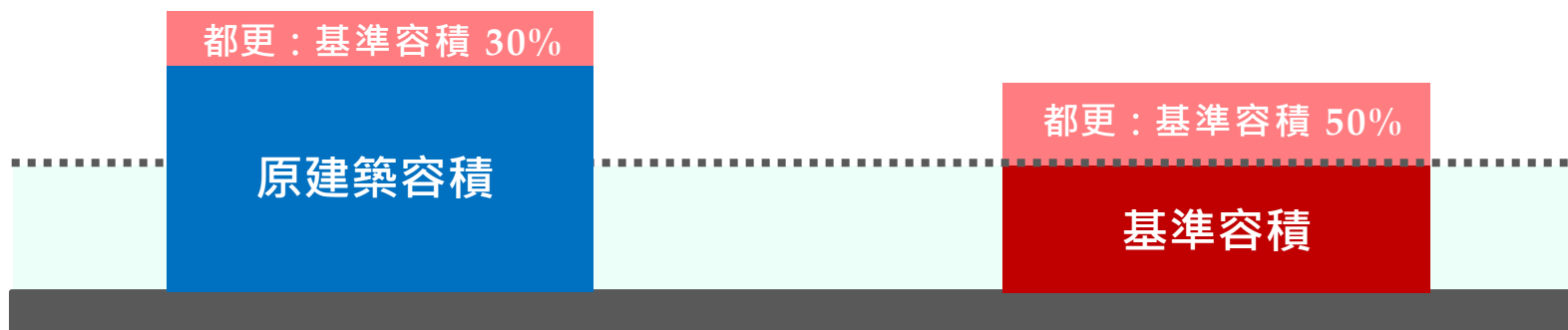
認定基準：



資料來源：內政部營建署

ID數值意義：建物耐震能力，約僅現行耐震規範 1/3 → 當發生 6 級地震時，建物有傾倒疑慮。

都市更新建築容積獎勵上限

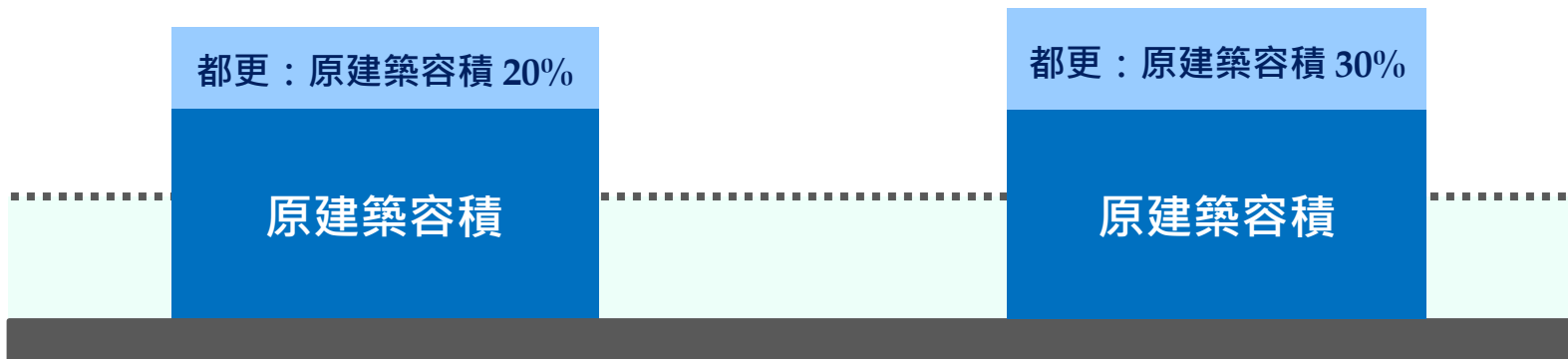


【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】

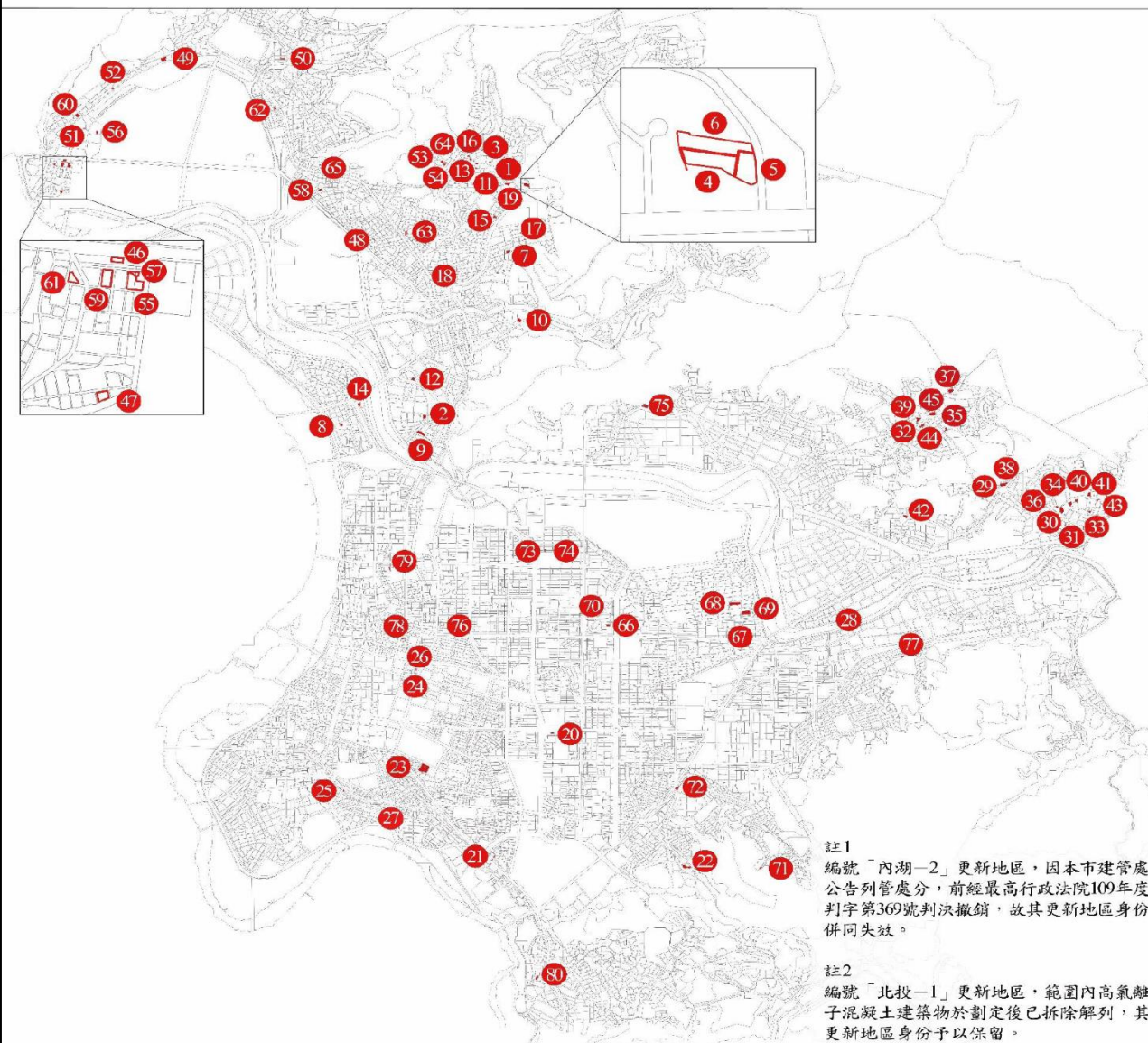
容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

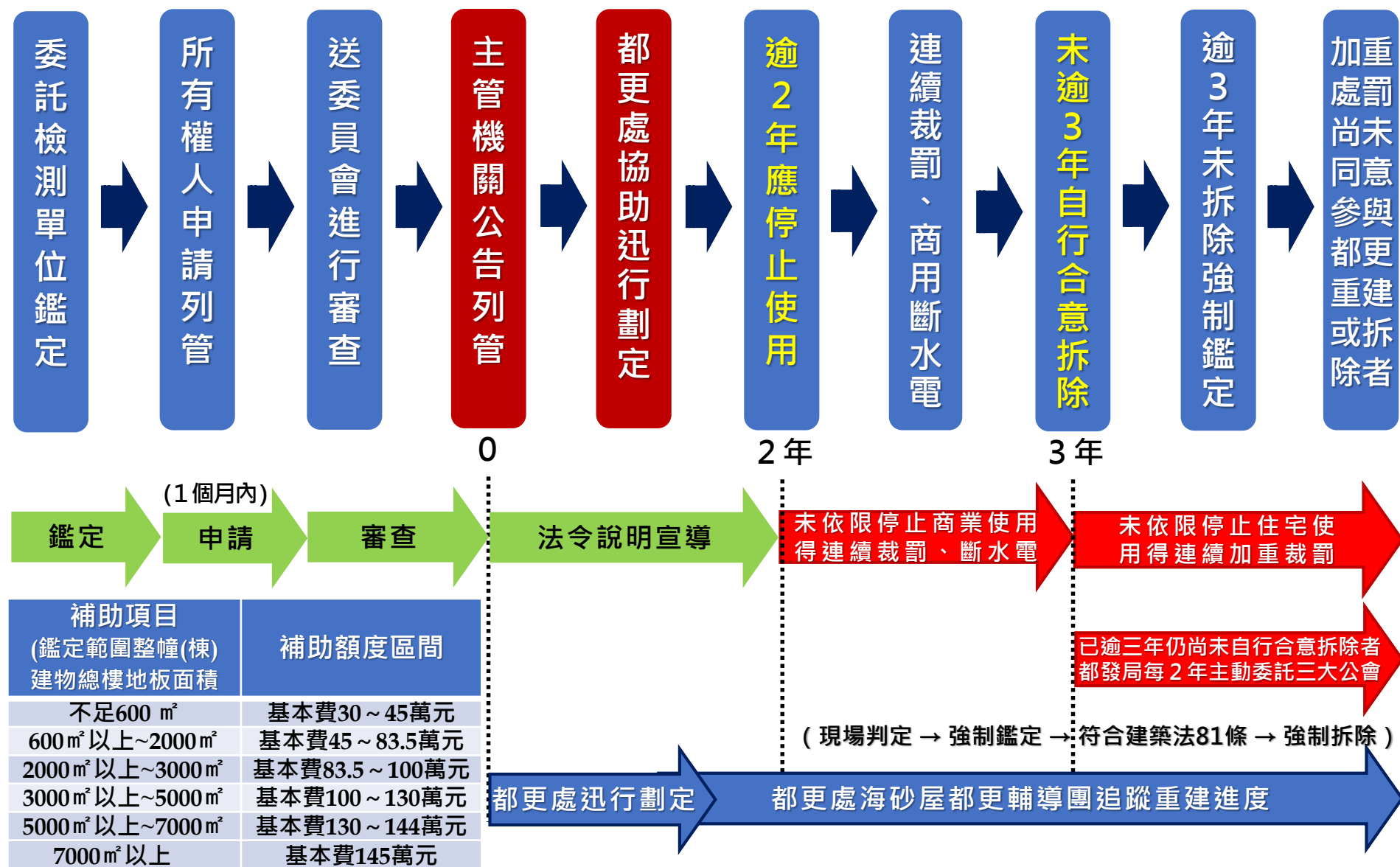
臺北市海砂屋迅行劃定更新地區位置示意圖 (113.3.28 列管80案)

臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案示意位置圖



編號	類型	面積(公頃)	公告日期	備註
1	士林-1	0.05	109.09.24	
2	士林-2	0.25	108.08.21	
3	士林-3	0.09	108.08.21	
4	士林-4	0.11	108.08.21	
5	士林-5	0.07	108.08.21	
6	士林-6	0.14	108.08.21	
7	士林-7	0.17	109.09.24	
8	士林-8	0.15	109.09.24	
9	士林-9	0.41	109.09.24	
10	士林-10	0.28	109.09.24	
11	士林-11	0.05	109.09.24	
12	士林-12	0.05	109.09.24	
13	士林-13	0.01	110.02.05	
14	士林-14	0.15	110.12.22	
15	士林-15	0.18	111.11.15	
16	士林-16	0.10	112.04.21	
17	士林-17	0.02	112.04.21	
18	士林-18	0.08	112.04.21	
19	士林-19	0.21	112.10.27	
20	大安-1	0.10	108.08.21	
21	大安-2	0.07	110.05.12	
22	大安-3	新劃	0.43	
23	中正-1	1.57	108.08.21	
24	中正-2	0.04	110.05.12	
25	中正-3	0.06	110.09.06	
26	中正-4	0.04	111.01.11	
27	中正-5	0.02	111.08.17	
28	內湖-1	0.04	108.08.21	
29	內湖-2	0.50	108.08.21	詳註1
30	內湖-3	0.45	108.08.21	
31	內湖-4	0.11	109.09.24	
32	內湖-5	0.10	109.09.24	
33	內湖-6	0.10	110.09.06	
34	內湖-7	0.20	111.04.12	
35	內湖-8	0.29	111.04.12	
36	內湖-9	0.08	111.11.15	
37	內湖-10	變更	0.08	新增同小段42地號
38	內湖-11	0.10	112.04.21	
39	內湖-12	0.11	112.07.18	
40	內湖-13	0.11	112.07.18	
41	內湖-14	0.18	112.07.18	
42	內湖-15	0.17	112.10.27	
43	內湖-16	新劃	0.09	
44	內湖-17	新劃	0.15	
45	內湖-18	新劃	0.48	
46	北投-1	新劃	0.10	詳註2
47	北投-2	-	0.16	111.04.12
48	北投-3	-	0.02	108.08.21
49	北投-4	-	0.41	109.09.24
50	北投-5	-	0.14	109.09.24
51	北投-6	-	0.08	109.09.24
52	北投-7	-	0.11	110.02.05
53	北投-8	-	0.16	110.02.05
54	北投-9	-	0.10	110.05.12
55	北投-10	-	0.26	110.05.12
56	北投-11	-	0.08	110.05.12
57	北投-12	-	0.09	109.09.06
58	北投-13	-	0.11	109.09.06
59	北投-14	-	0.09	110.09.06
60	北投-15	-	0.24	111.01.11
61	北投-16	-	0.11	111.08.17
62	北投-17	-	0.09	111.08.17
63	北投-18	-	0.14	111.11.15
64	北投-19	-	0.07	111.11.15
65	北投-20	新劃	0.04	
66	松山-1	-	0.13	108.08.21
67	松山-2	-	0.02	110.12.22
68	松山-3	-	0.47	111.04.12
69	松山-4	-	0.68	112.01.16
70	松山-5	新劃	0.07	
71	信義-1	變更	0.09	
72	信義-2	-	0.07	109.09.24
73	中山-1	-	0.07	112.07.18
74	中山-2	-	0.03	112.07.18
75	中山-3	-	0.42	110.09.06
76	中山-4	新劃	0.04	
77	南港-1	-	0.07	112.04.21
78	大同-1	-	0.07	112.07.18
79	大同-2	新劃	0.08	
80	文山-1	新劃	0.15	

臺北市海砂屋通盤處理策略 (2 年停用、3 年拆除)



都市更新建築容積獎勵項目說明

都市更新建築容積獎勵辦法
(108年5月15日修正發布)

中央

都更獎勵上限50%

中央50%

中央
30%

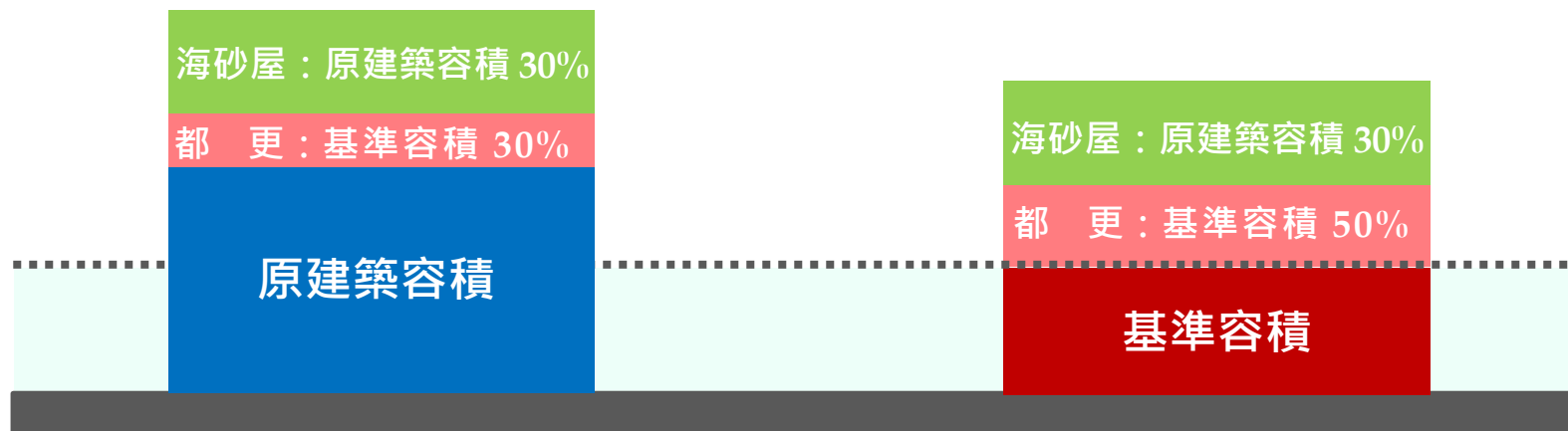
地方上限
20%

台北市

台北市都市更新建築容積獎勵
辦法 (112年9月18日修正發布)

條次	獎勵項目	獎勵上限	項次	獎勵項目	獎勵上限
第5條	原容積大於基準容積	實際面積或10%	1	建築規劃設計	1%、2%、3%
第6條	結構堪慮建築物	8%、10%	2	雨水流出抑制設施	1%
第7條	社會福利設施或其他公益設施	30%	3	人行步道	實際面積
第8條	協助取得及開闢公共設施用地	15%	4	符合審議原則	3%
第9條	文化資產保存	實際面積1.5倍	5	建築物屋頂平臺及立面垂直綠化	2%、3%、4%
第10條	綠建築	2%~10%	6	協助鄰地整修人行道或騎樓	一棟0.25%
第11條	智慧建築	2%~10%	7	充電停車位	1%
第12條	無障礙環境設計	3%~5%	8	提供經費推動都市更新業務	無上限
第13條	建築物耐震設計	2%~10%	9	四、五層樓未設電梯或法停不符規定	2%、4%
第14條	時程獎勵	3.5%~10%			
第15條	規模獎勵	5%~35%			
第16條	協議合建	5%			
第17條	處理占有他人土地之舊違章建築戶	20%			

海砂屋 + 都市更新建築容積獎勵上限

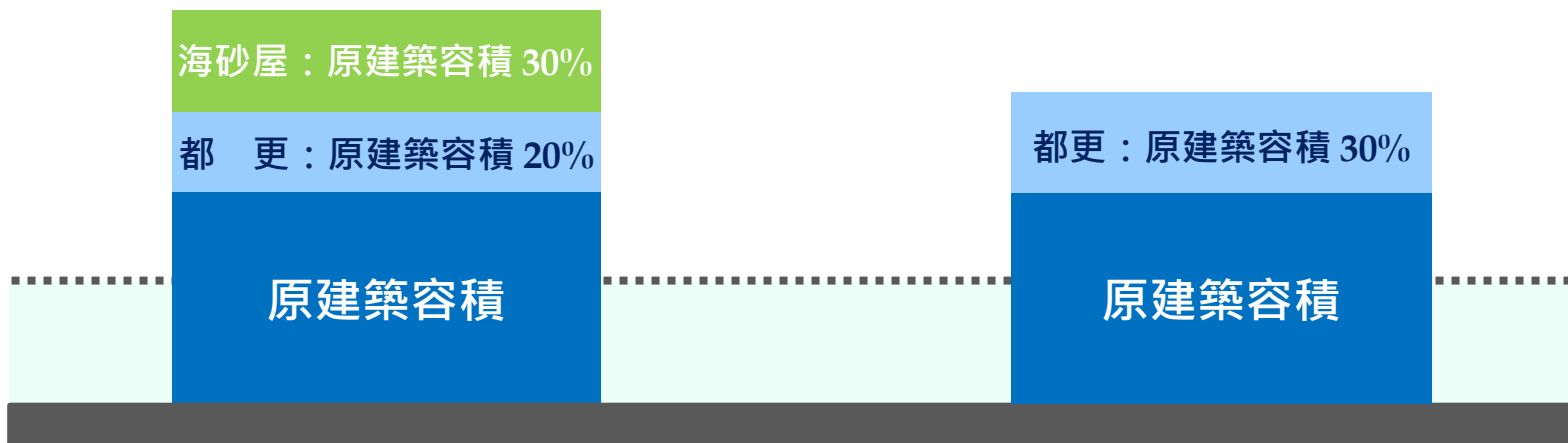


【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：原建築容積 + 0.3倍基準容積

【原建築容積未超過基準容積者】

容積獎勵上限：1.5倍基準容積



【原建築容積高於基準容積者】

容積獎勵上限：1.2倍原建築容積

【海砂屋或耐震能力不足者】

容積獎勵上限：1.3倍原建築容積

適用對象與受理條件

建築設計規範



危險建築物

- 基地面積 $1,000m^2$
- 合法房屋，經鑑定屬耐震能力不足

▶ 耐震不足

結構安全評估ID值 < 0.35

4面向



5條件

1 建築規劃朝**耐震設計**取得標章**或**辦理新建住宅性能評估達**結構安全**性能等級者。

2 朝**綠建築**規劃設計，並取得**建築能效標示1plus**。

3 朝**智慧建築**設計。

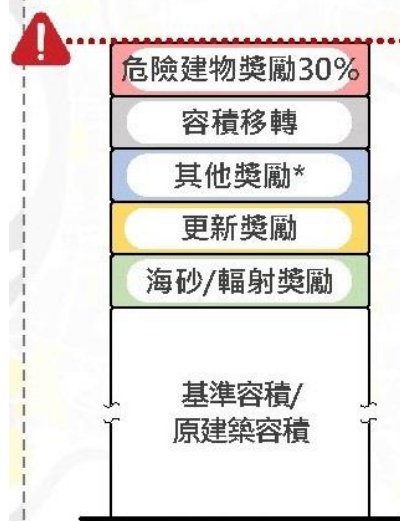
4 建築規劃朝**人行空間鋪面以透水性工法**設置，設置**雨水流出抑制設施**

5 朝**無障礙環境**設計

臺北市防災型都市更新專案

一般情況

以基準容積二倍
為上限核算



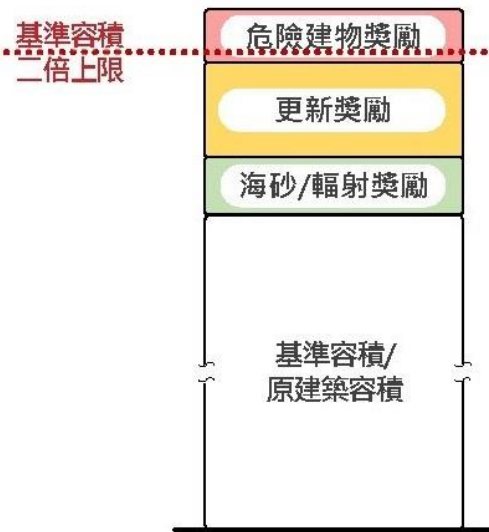
*其他獎勵：增額容積、都計獎勵...



特殊情況放寬(以下任一情況適用)

01 加計都市更新容積
獎勵，已逾上限

02 加計海砂/輻射、更新
獎勵後未逾上限，加計
危險建物獎勵後逾上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。
(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

特殊情況經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果不受本市各行政區都市計畫通盤檢討案內「總容積不得超過基準容積二倍」或「容積獎勵合計之樓地板面積不得超過原法定容積之50%」，及本府111年12月1日公告「修訂『臺北市南港區都市計畫細部計畫(通盤檢討)案』內產業生活特定專用區土地使用分區管制案」內「容積總量不得超過基準容積2倍上限，且不得超過450%」等規定之限制，**惟不得再申請其他獎勵及容積移轉。**

臺北市自行劃定更新單元評估指標

區位檢討	面向	都更條例第6條 第1款至第3款及第6款意旨	「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」
一般區域 任2款指標 捷運場站出入口 300公尺內 任1款指標	公共安全	建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。	第二條各款 1 非防火構造之竊陋建築物棟數達1/2以上。 2 寬度小於六公尺現有巷道占現有巷道總長度比例達1/2以上，或含本府消防局公告之搶救不易狹小巷道。 3 建物超過年限且危老耐震評估未達最低等級或一定標準之棟數達1/2以上 4 建物超過年限且有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形之棟數達1/2以上
	公共衛生	居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。	5 建物未銜接公共污水下水道系統之棟數達1/2以上
	都市發展	建築物未符合都市應有之機能。	6 超過年限之合法建物棟數達1/3以上，且該合法建築物1/2以上無電梯或法停低於戶數7/10以下者 7 未開闢或未取得之計畫道路面積占單元內總計畫道路之面積比例達1/2以上。 8 合法建物現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積1/2以上。 9 平均每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之三分之二以下，或每戶居住樓地板面積低於本市每戶居住樓地板面積平均水準之戶數比例達1/2以上
免指標檢討	危老瀕危	建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞，足以妨害公共交通或公共安全。	第三條：所有建物符合本標準規定構造年限，且經專業機構辦理危老結構安全性能評估結果未達最低等級者，不須依本標準第二條各項指標檢討。

資料來源：臺北市都更處

臺北市自劃更新單元之參與更新意願書

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-更新單元範圍內

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍(如下圖)之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示單元範圍及周邊道路，
並以可清楚判讀地號為原則

參與更新意願書(範圍內)

法令規定辦理。

- ☐ 無意願 參與 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元案。

所有權人: (簽名或蓋章)

統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

劃定臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地為更新單元

參與更新意願書-側鄰地(同小段○○、○○地號(等)○○筆土地)

本人對於是否願意劃入本更新單元範圍之意願表達如下:

應以地籍圖為底圖，標示更新單元、鄰地範圍及周邊道路
並以可清楚判讀地號為原則

參與更新意願書(鄰地)

自行劃定更新單元範圍內，未來並願意依都市更新條例及相關法令規定辦理。

- ☐ 無意願 納入 ○○○○ 申請之「臺北市○○區○○段○小段○○地號(等)○○筆土地」未經劃定應實施更新之地區申請自行劃定更新單元範圍內。

所有權人: (簽名或蓋章)

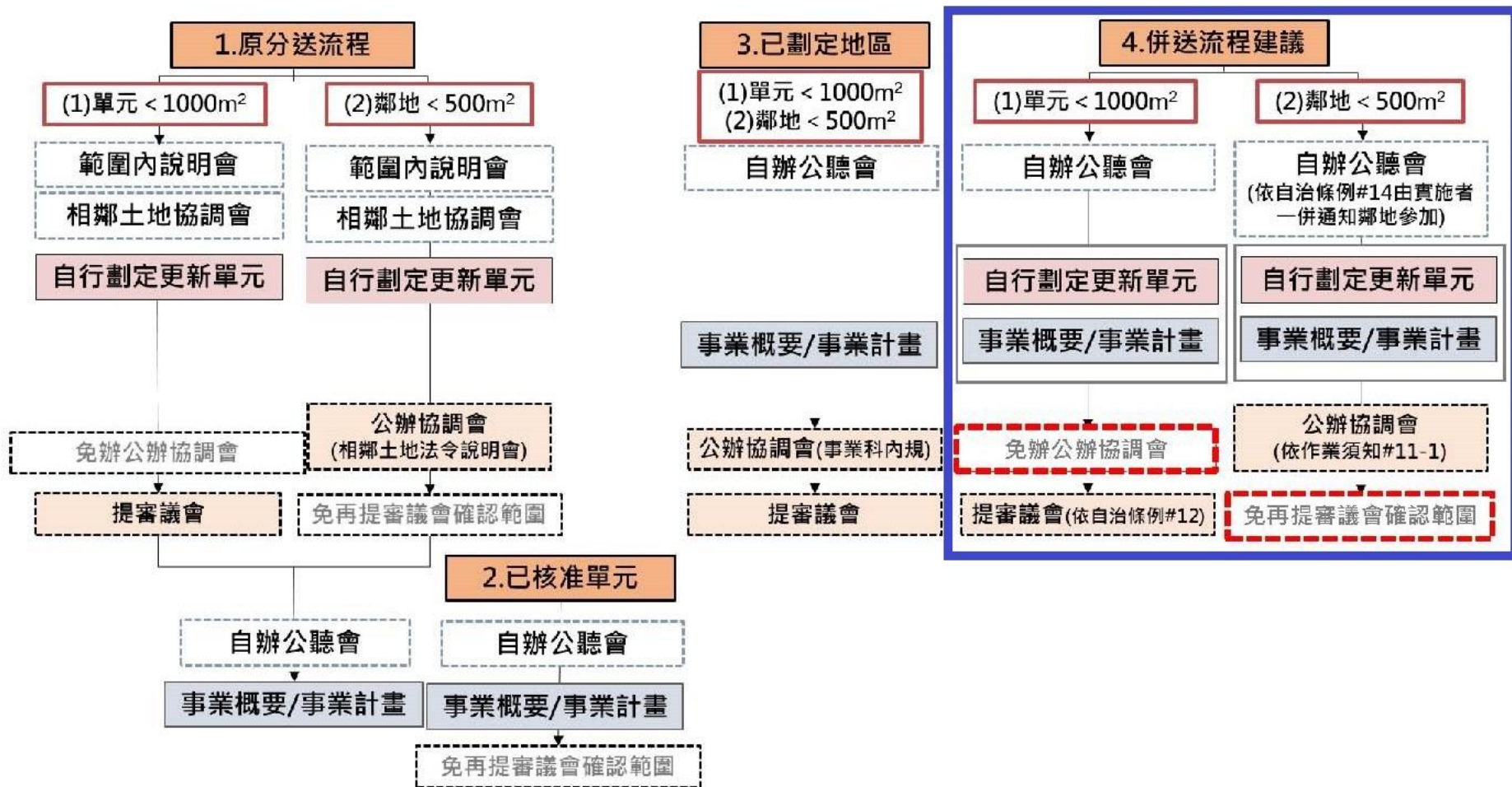
統一編號:

聯絡地址:

聯絡電話:

中 華 民 國 年 月 日

臺北市自行劃定更新單元簡化程序



1. 有關併送案件單元面積小於1000m²，原則比照分送流程免辦公辦協調會。
2. 有關併送案件鄰地小於500m²，原則比照分送流程免再提審議會確認範圍。

資料來源：111.4.13都市更新重建系列講座-劃定更新單元簡化程序與審議要點

都市更新同意比例門檻

實施程序	都更條例	計算項目 及比率值		私有 部分人數		私有 部分面積	
				土地	合法建物	土地	合法建物
		〈依謄本登錄加總數值 扣除 公有地權屬及都更條例 第24條 各款〉					
事業概要	第22條	更新單元		逾 1/2		逾 1/2	
事業計畫 權利變換	第37條	更新 地區 單元	主管機關 公開評選	逾 1/2		逾 1/2	
				公有土地面積超過單元1/2者免取得私有土地建物同意			
			迅行劃定	逾 1/2		逾 1/2	
			優先劃定	逾 3/4		逾 3/4	
		非更新地區單元		逾 4/5		逾 4/5	
		例外規定		面積逾 9/10不計人數		逾 9/10	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		逾 4/5	
				未達成協議者得採權利變換方式 (價值不得低於都更相關法規之規定)			
※ 注意事項：都市更新事業以二種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。							

如何快速估算都更同意門檻？



38

臺北市都市更新處 → 都更 / 地政資訊平台
<https://uro.gov.taipei/Default.aspx>

網站導覽 English 陳情系統 常見問答 雙語詞彙 台北通 < A

熱門關鍵字： 請輸入關鍵字 進階搜尋

臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答
機關介紹
消息與新聞
便民服務
專案及成果
法規資訊
廉政平臺
申請案件
政府資訊公開
相關網站

公辦都更 7599

熱門查詢

公辦都更 P.R.O.
防災都更 + 整老專案
臺北市高層離子混凝土建築物 575 專案
都市更新 150 專案
15人以上連署 法令說明會 申請表
審議會
都市更新 168 專案
增設電梯 結構補強 磁磚對照 整建維護補助 (都更程序·套餐A)
增設電梯補助 (簡易程序·套餐B)
建物修繕補助 (簡易程序·套餐C)
整宅及單戶重建住宅辦理 公共修繕補助申請專區
都市更新協檢 服務專區
都市更新 雲端查詢
臺北市公劃都市 更新地區作業專區
老舊公寓更新專案 審議辦理情形
都更/地政 資訊平台
大稻埕專區
E1E2 廉政平臺

1



臺北市府 都更/地政資訊平台 Urban Renewal Land Information

都更門檻估算服務 | 按此進入



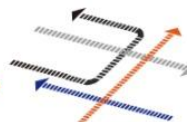
三類謄本
線上預約



權利變換
地價改算 預審



地籍線建築線
預檢



建物第一次測量
預審



都更法規資訊



臺北市都市更新處法令諮詢專線(02)2781-5696轉 3093



臺北市府地政局電話1999轉7522；外縣市：(02)2728-7522



Copyright@臺北市府地政局



估算都更同意門檻

80%

Step.4

估算結果出爐!!!

同意人數 同意面積 ∞

土地私有所有權	建物私有所有權
需 16人 同意	需 16人 同意
土地私有 同意面積需達 4,586.78 平方公尺	建物私有 同意面積需達 33,955.70 平方公尺

下表為都市更新計畫中，位於都更(自願)區域不在劃定範圍之土地建物數據：(主棟商業門牌80%)

土地登記筆數	土地登記總面積	建物登記筆數	建物登記總面積
8筆	6,319.00平方公尺	151筆	96,677.00平方公尺
土地私有人數	土地私有面積	建物私有面積	建物私有面積
19人	5,733.47平方公尺	19人	42,444.62平方公尺

1. 估量計畫無須參考，僅供同業或都市更新後向相關機關查詢。
 2. 劃定土地更新範圍範圍：須符合臺北市都市更新條例第12條所訂更新單元範圍標準，並得符合該條例第14條規定。
 3. 本規劃為更新地區範圍：係臺北市都市更新條例第12條規定，須符合第12條所訂更新單元範圍標準及臺北市都市更新條例第15條規定之建築基地及建築基地內其他空地等範圍。
 4. 商業更新單元資料參考網站：【都市更新資訊網-領核專區】>

台北都更解壓說

都市更新事業概要、事業計畫同意書

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地事業概要同意書

本人_____同意參與由_____為代表申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			
持分面積 (m ²)			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層數/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由申請人填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

(簽名並蓋章)

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本事業概要內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地事業概要」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(按重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____%。

☐採協議合建或其他方式實施(依實施者提議)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地 段			
小 段			
地 號			
土地面積 (m ²)			
權利範圍			

(二)建物

建 號			
建物門牌號			
地 段			
小 段			
地 號			
建物層數/總樓層數			
主建物總面積 (A)			
附屬建物面積 (B)			
樓地板面積 (m ²)			
共有部分			
面積 (C)			
權利範圍 (D)			
持分面積 (E=C*D)			
權利範圍 (F)			
持分面積 (m ²)			
(A+B+E)*F			

以上雙框線內資訊由實施者填寫

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署
人印

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署，並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔金額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之金額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間內向實施者提出撤銷同意，並向主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審核，實際數值以主管機關核定公告實地為準。

都市更新事業計畫同意書要如何填寫

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人_____同意參與由_____為實施者申請之「擬訂(或變更)○○
(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事
業計畫案」。

一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。

☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區			
地段			
小段			
地號			
土地面積(m ²)			
權利範圍			

(二)建物

坐落地段	地號		
建物層數/總層數			
主建物總面積(A)			
附屬建物面積(B)			
面積(C)			
權利範圍(D)			
持分面積			
E=C*D			
權利範圍(F)			
持分面積(m ²)			
(A+B+E)*F			

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

以上暨框框內資訊由實施者填寫

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(實施者蓋章)

簽署

人印

中華民國○○年○○月○○日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。

2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔總額之比率計算。

4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，所有權人得於公開展覽期間向前實施者提出撤銷同意，並制如主管機關。

6. 注意事項3、4兩案經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：

☐採權利變換方式實施：

【併送】☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：

預估本人更新後分配之權利價值比率：_____％。更新前權利價值比率

【分送】☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：

預估權利變換分配比率：_____％。1 - 共同負擔比

☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：

☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。

☐分配比率_____％。

權變辦法第15條

➤ 更新後分配之權利價值比率：更新條例第37條第4項

各土地所有權人應分配之權利價值
更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔
= 更新前權利價值比率

➤ 權利變換分配比率：更新條例第36條第1項第18款

更新後土地及建物總權利價值 - 共同負擔
更新後土地及建物總權利價值
= 1 - 共同負擔比

撤銷都市更新事業計畫同意書條件

- 為保障民眾分配權益，並維持計畫穩定性，公開展覽時權益減損者，可**撤銷同意書**
- 權益無損者，不得任意撤銷同意書

減損狀況一：

分配比率減少



實施者與全部地主間的分配比率

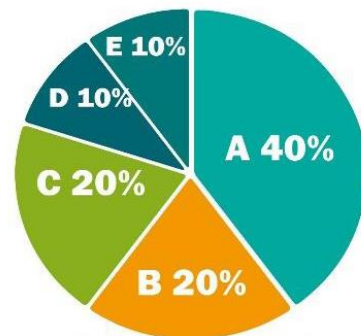


出具同意書時

公開展覽時

減損狀況二：

分配價值比率減少



地主間的權利價值比率

A、B地主權利價值比率減少



比起過去簽下同意書後發現權益減損在權利義務相同的情況下，不得任意撤銷同意書新的規定既有保障又明確！

資料來源：內政部國土署都更懶人包

同意書 最後「撤回」時間點：公展結束前

- 「報核」前 → 可無條件撤銷同意書。
- 「報核」後 → 需具正當理由：
 1. 分配價值與計畫不符。
 2. 實施者與所有權人，雙方合意撤銷。
 3. 有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事。

都市更新事業實施主體

實施者

(實施都市更新事業之政府機關(構)、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構)

公辦都市更新

- 1.政府主管機關自行實施或委託都更事業機構。
- 2.同意其他機關(構)為實施者
#12、 #21

自行實施

公開評選
委託實施

劃定應實施更新地區
範圍內公有土地達到一定面積或比例

民間自辦都市更新 (私有土地及合法建物所有權人)

委託都更事業機構
#26

依公司法設立之股份有限公司
(整建維護：不在此限)

都市更新會
#27

都市更新會設立
管理及解散辦法

投資型
實施者

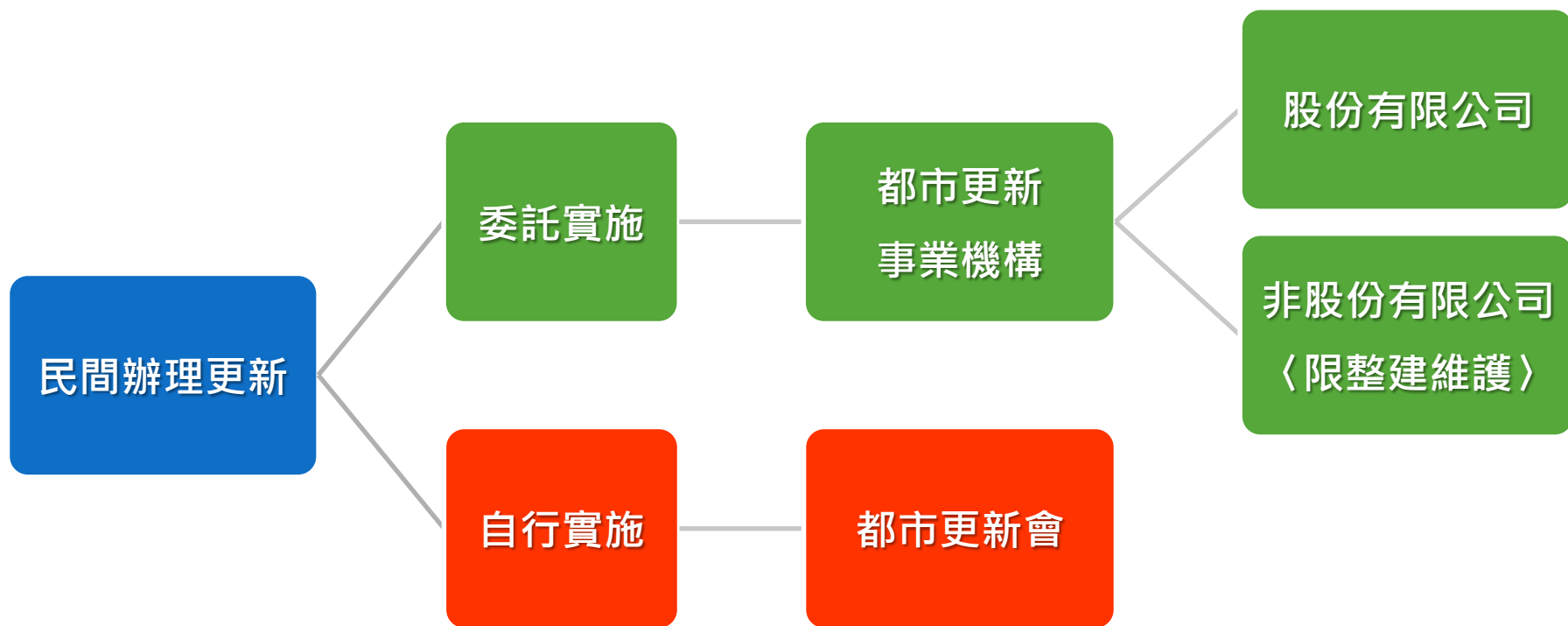
管理型
實施者

都市更新會
(核准立案)

以一家公司擔任實施者
不宜二家公司共同擔任

都市更新會與更
新事業機構不能
同時擔任實施者

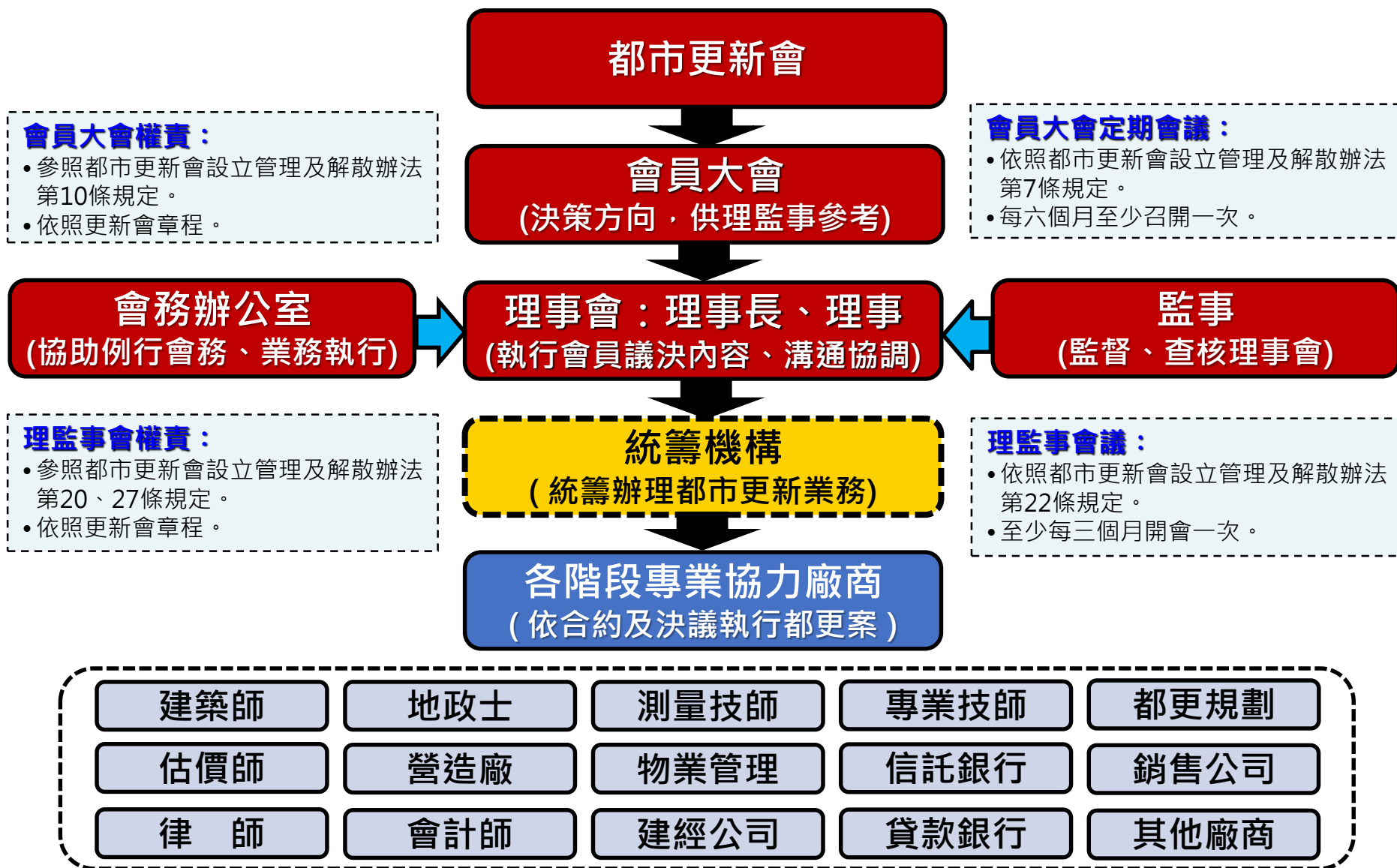
民間辦理都更架構圖



統籌機構：

都市更新會由更新單元內土地及合法建築物所有權人自行組織，享受及負擔更新事業之權利與義務。惟**都市更新會之組成欠缺專業技術及資金來源，易影響都市更新事業之有效推動**，故都市更新會得依民法規定委任依法成立之機構，統籌辦理都市更新事業之行政、協調、調查規劃設計、工程監造、施工及剩餘資產處分等事務。

都市更新會組織運作架構圖



統籌機構全案規劃與管理作業



專案管理

整合意願

更新會
籌組立案

協助組建專業團隊 / 配合更新會辦理會務及庶務 / 都市更新相關行政作業

更新會
解散清算

財務管理

財務規劃、選屋分配

融資計畫

確定銀行

融資動撥

營造廠
遴選作業

工程查核

塗銷信託
及過戶成立
管委會專戶
結算

營建管理

協助檢討設計

設計定案

發包圖說檢討

發包文件

發包作業

申報開工

取得使照
辦理交屋

公設點交

銷售管理

銷售產品定位

銷售策略

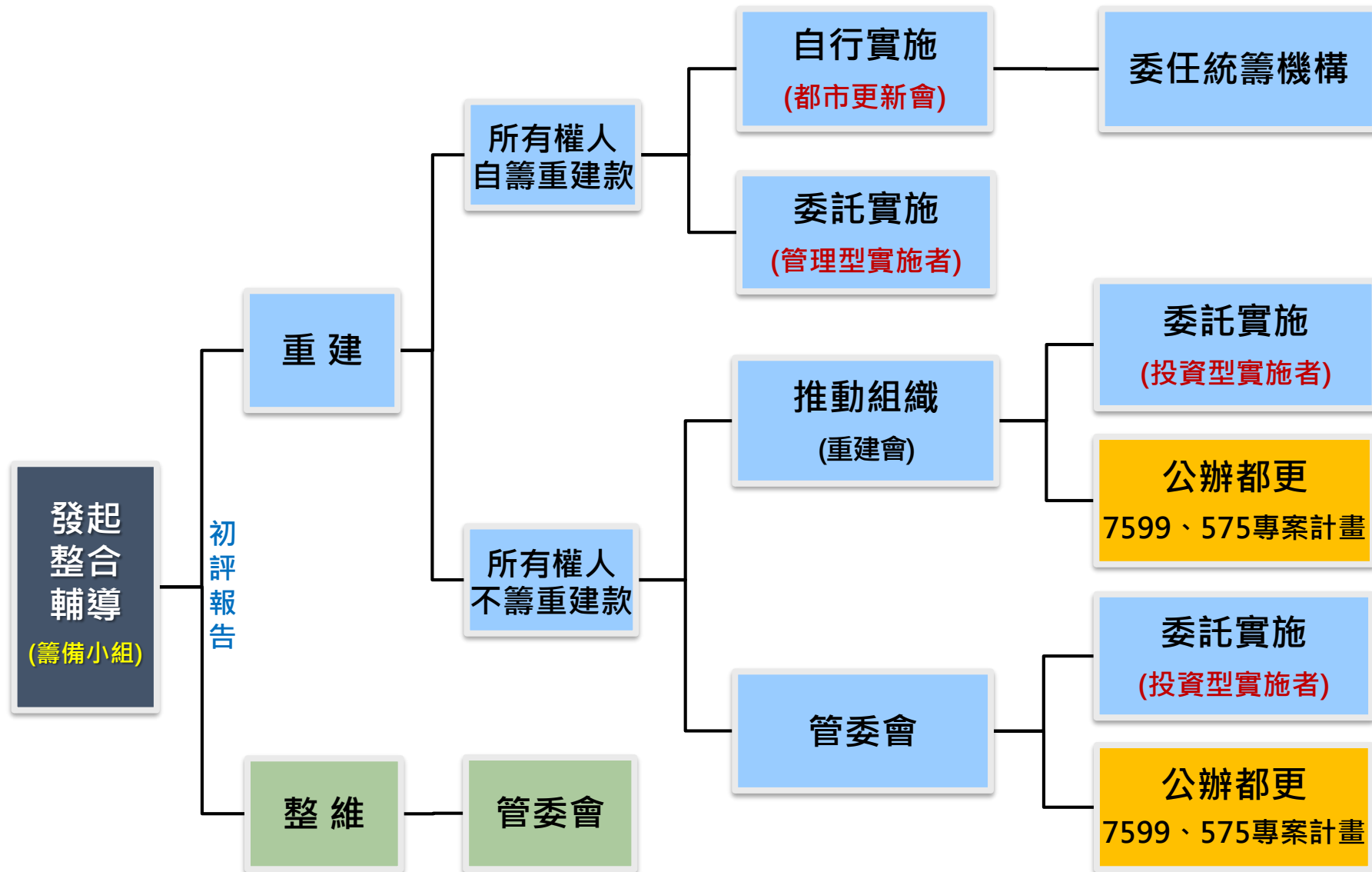
房屋預售

契約管理

成屋銷售

交屋

臺北市自主更新多元輔導機制架構圖



自行組織都市更新會四部曲

發起階段

- 熱心領頭羊。
- 潛在7人發起人。

報核階段

- 徵求逾報核門檻事業計畫同意書。



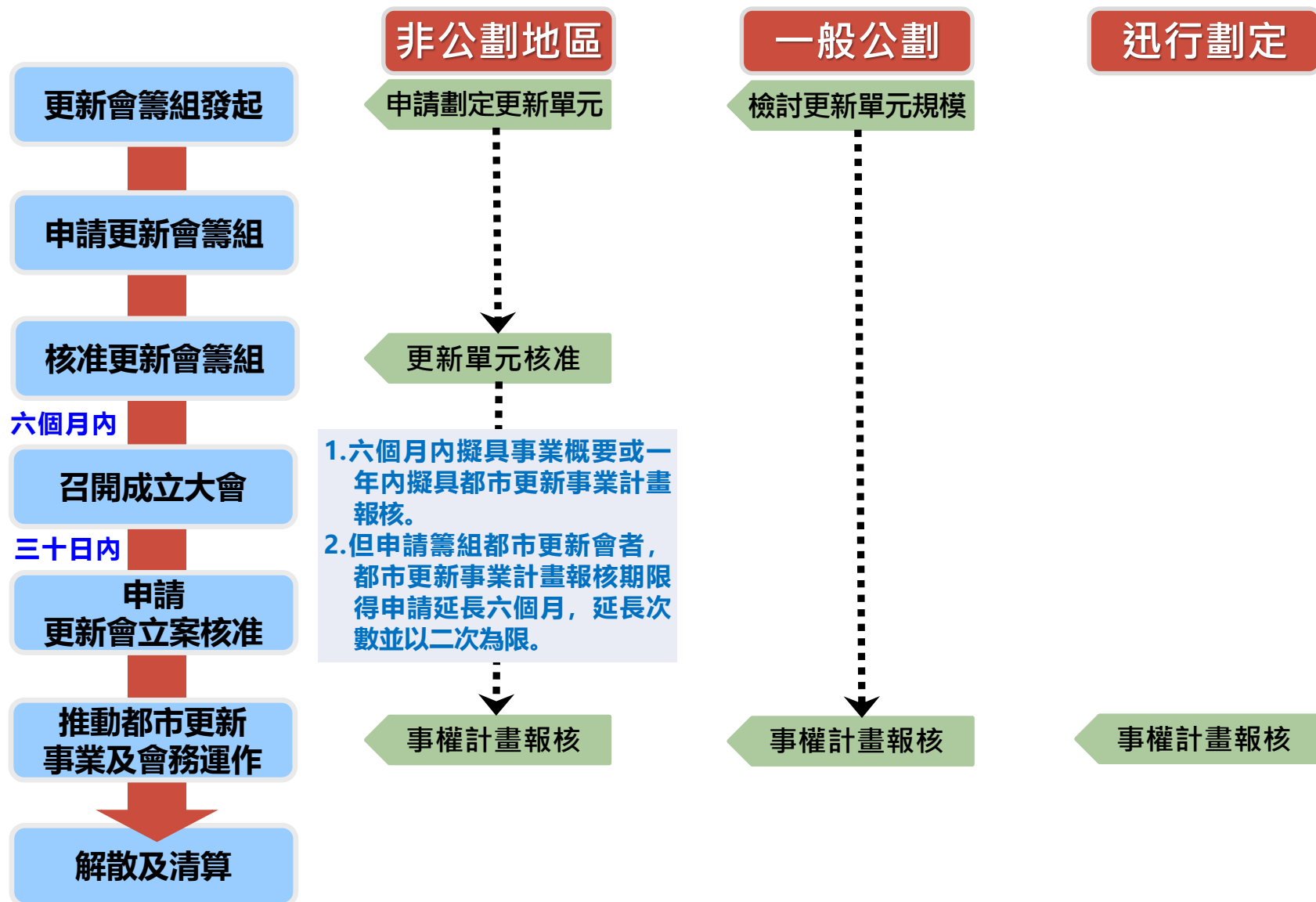
籌組階段

- 7人發起人。
- 逾50%籌組同意書。

立案階段

- 籌組核准6個月內，召開成立大會。
- 同意比例逾50%：出席比例、重大議決。

自行組織都市更新會程序



實施者由「更新會」轉軌為「建商」

解釋函 - 內政部94年5月24日內授營都字第0940083694號函

解釋條目

更新會核准立案後續改以「事業機構」為實施者則該更新會之後續處置

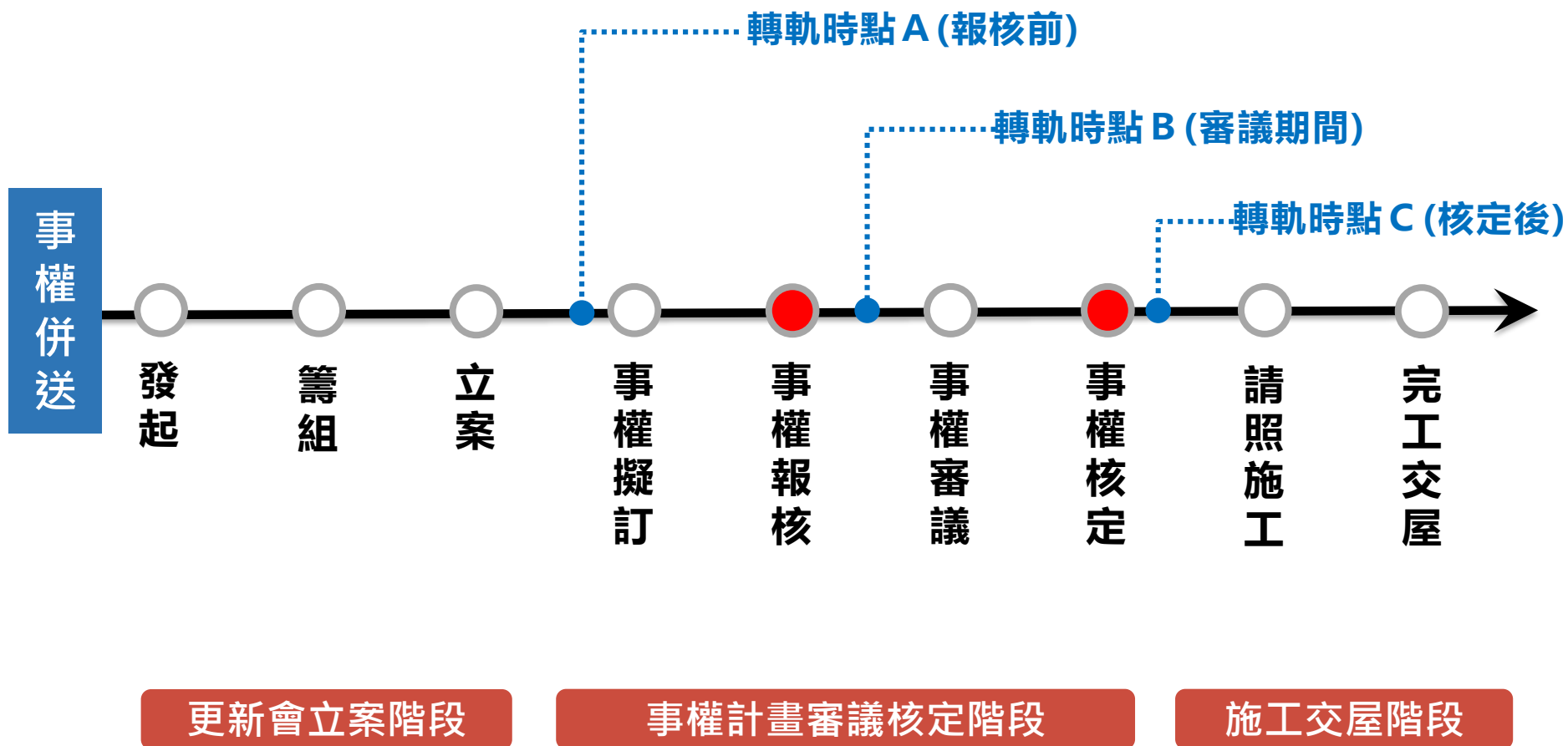
主旨

關於貴縣太平市新坪生活公園社區擬變更實施者辦理更新重建執行疑義乙案。

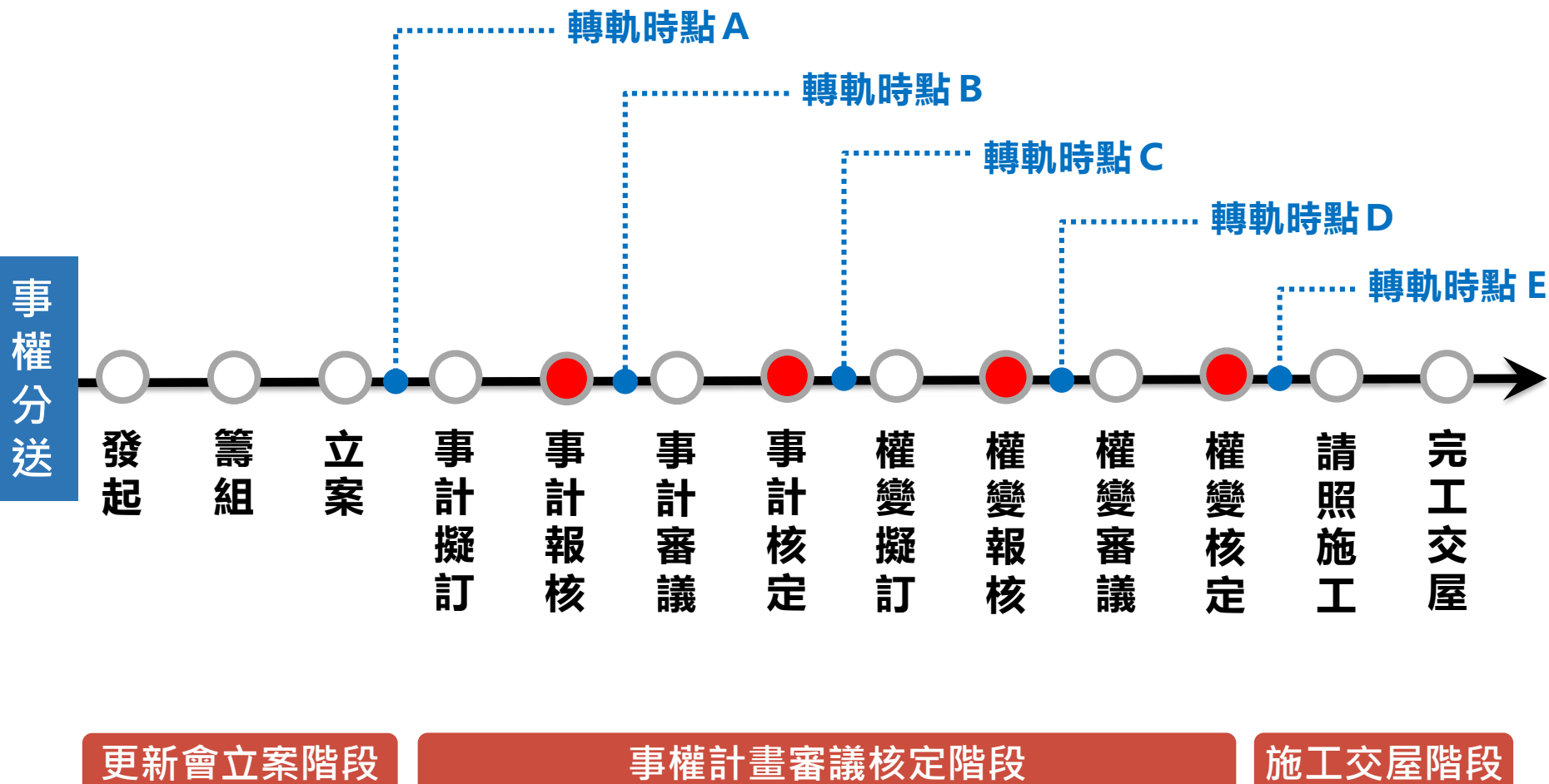
說明

- 一、查都市更新條例第10條及第11條規定，土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元，擬定都市更新事業概要，申請當地主管機關核准後，選擇自行組織更新團體或委託都市更新事業機構為實施者，實施都市更新事業。
- 二、本案太平市新坪生活公園社區都市更新會前經貴府於90年4月26日核准立案，為取得重建資金，改以「事業機構」為實施者實施重建，如經取得都市更新條例第10條第2項規定同意門檻得由當地直轄市、縣（市）政府核准後為之，上開更新會並應依都市更新團體設立管理及解散辦法第34條規定辦理解散，並報請主管機關備查。至土地及合法建築物所有權人推選之代表人，應屬代理權授與之法律關係，其代表人非屬法人；而受託事業機構依同條例第14條第1項規定，以依公司法設立之股份有限公司為限，係屬法人。事業機構受委託實施都市更新事業，於擬定或變更都市更新事業計畫及權利變換計畫期間，應舉辦公聽會，並取得同條例第22條土地及建築物所有權人數並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積法定比例之同意。

轉軌選商時間點 / 事權併送



轉軌選商時間點 / 事權分送



都市更新事業計畫審議期間變更實施者

解釋函 - 內政部95.1.25內授營更字第0950002979號函

主旨

關於都市更新事業計畫審議期間變更實施者執行疑義乙案。

說明

有關都市更新事業計畫擬定、變更、報核及應取得之同意比例，查都市更新條例第19條及第22條已有明定。

本案都市更新事業計畫審議期間擬變更實施者，應依上開規定辦理。至更新案件申請實施者與實際從事辦理機構不同，係實務執行事項，請本於權責，自行妥處。

都市更新事業計畫審議期間變更實施者

解釋函 - 內政部103年05月20日台內營字第1030805075號函

主旨

關於都市更新事業計畫審議期間改變實施者疑義案，復請查照。

說明

- 一、依據本部營建署案陳新北市政府都市更新處103年4月18日新北更事字第1033413603號函辦理。
- 二、查都市更新條例(以下簡稱本條例)第19條及第19條之1規定所定都市更新事業計畫變更，係指都市更新事業計畫經各級主管機關審議通過核定發布實施後辦理之變更而言。按「實施者」為都市更新事業計畫應載明項目之一，有關於都市更新事業計畫「審議期間」擬改變實施者1節，尚非法所不許，除屬經該管都市更新審議會審議修正者，得依本條例第19條第4項後段簡化規定，免再公開展覽外，餘均應重行踐行同條第2項、第3項規定程序，舉辦公開展覽、公聽會。都市更新事業計畫核定前，並應依本條例施行細則第11條之1規定舉行聽證，斟酌聽證全部結果，說明採納及不採納之理由，作成核定。

都市更新事業計畫核定後變更實施者

解釋函 - 111年01月03日營署更字第1100101891號函

主旨

都市更新事業計畫核定後僅變更實施（簡易變更），所有權人得否撤銷同意。

說明

- 一、都更條例第34條規定都市更新事業計畫變更「得」採簡化作業程序辦理。其中實施者之變更經依第37條徵求同意、新舊實施者辦理公證，則「得」免舉辦公聽會、公開展覽及審議。
- 二、另本條例第37條主管機關對同意比率之審核，除有民法第88、89、92條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載權利價值比率或分配比率低於出具同意書時，得於公開展覽期滿前撤銷其同意。如未符合上開要件，即不得撤銷。
- 三、個案審議時，主管機關認為有必要，仍得將其異議提請審議會處理或依本條例第33條規定舉行聽證，並斟酌聽證程序，說明採納不採納理由做成決定。

都市更新事業計畫核定後變更實施者

都市更新條例 第34條

都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：
 - (一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
 - (二) 依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
 - (三) 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：
 - (一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
 - (二) 第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。
- 三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

都市更新事業計畫核定後變更實施者

都市更新條例 第3條

本條例用詞，定義如下：

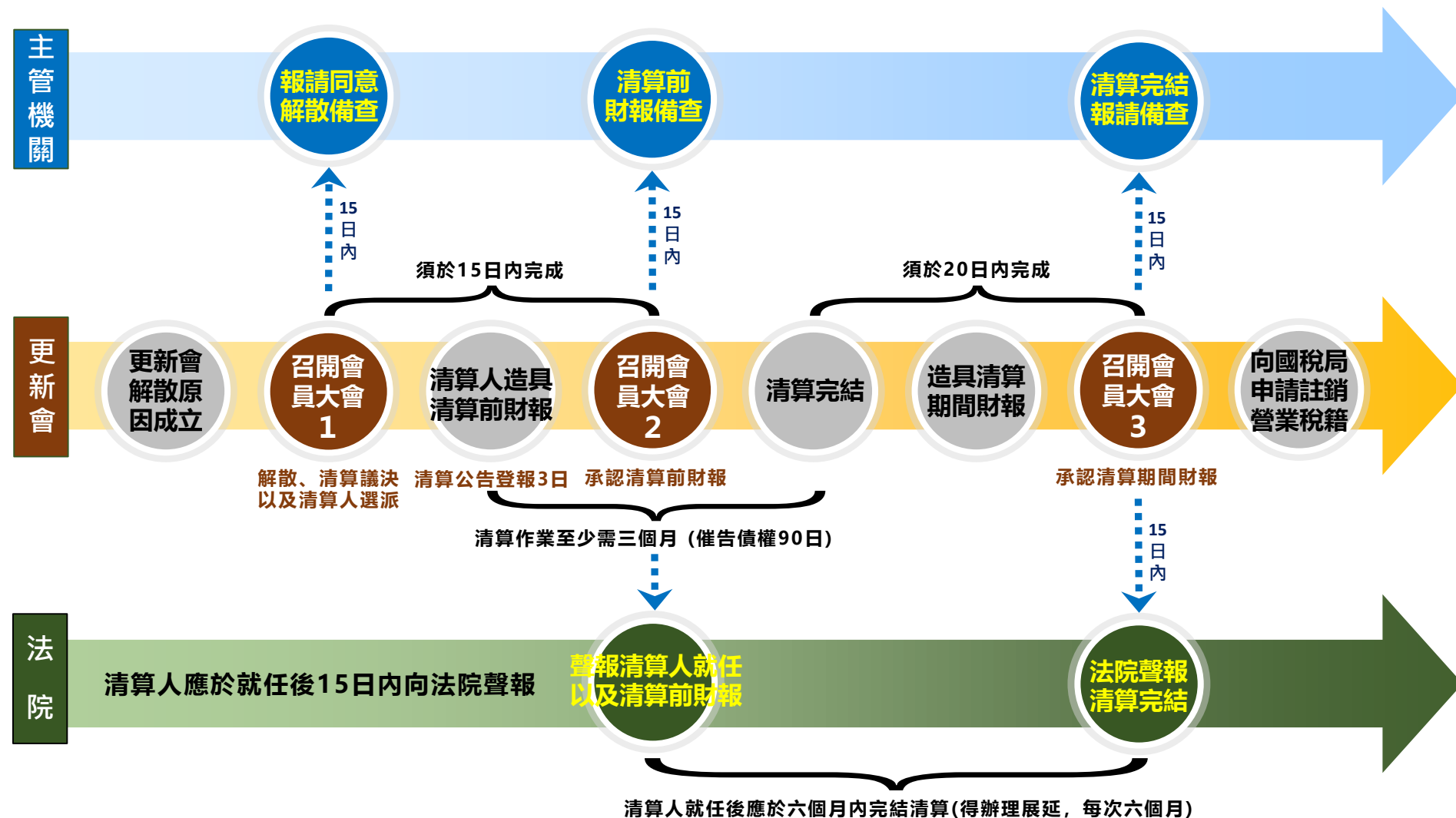
六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

臺北市都市更新自治條例 第24條

經市政府核准之實施者申請變更時，應由新實施者檢附下列文件，經市政府核准後始得申請建造執照：

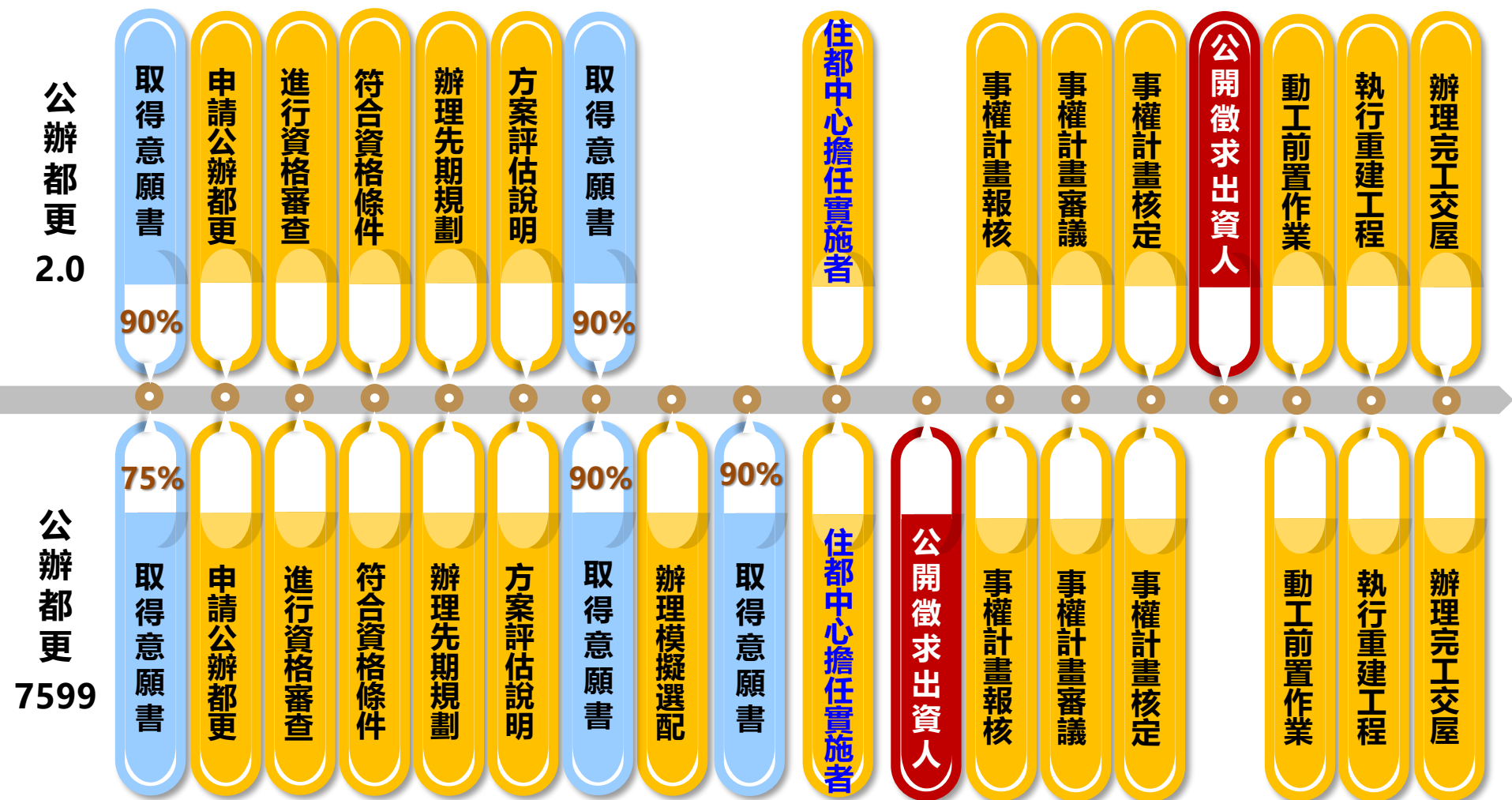
- 一、依都市更新條例第三十七條規定取得私有土地及私有合法建築物所有權人之同意書。
- 二、舊違章建築戶由原實施者安置時，應檢附原實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書；由新實施者安置時，除原安置協議書已有約定應由新實施者安置者外，應檢附新實施者與舊違章建築戶簽署之安置協議書。
- 三、同意經公證承受原實施者對市政府及相關權利關係人之承諾與應盡義務之公證書。

都市更新會辦理解散及清算作業程序



※都市更新會辦理解算及清算作業，預估時間約七個月至一年。

臺北市公辦都更办理流程圖



公辦都市更新7599專案計畫

7599 專案計畫

申請條件



1. 基地須位於本府公告之更新地區。



2. 面積達2,000 m² 以上，但公共設施用地不納入計算。



3. 私有土地及私有合法建築物之私有所有權人數或私有合法建物戶數達75%以上。



4. 未與潛在實施者簽訂同意書或協議書，若已經與潛在實施者簽約之所有權人不納入計算，其餘社區所有權人仍可申請。

實施方式



由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者，以權利變換方式辦理都市更新事業並得公開徵求出資者。



回饋社區共好之公益設施。

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

公辦都市更新7599專案計畫

7599 專案計畫

新制上路，**創新服務！**

第一階段 受理申請

早進場 都更不必等



符合申請資格之社區自行整合意願達**75%**後，由申請人代表向市府提出申請。

第二階段 方案評估

幫試算 引入技術團隊



市府協助規劃更新方案、財務試算並向社區說明，第二階段意願達**90%**。

第三階段 模擬選配

助選屋 權益更清楚



住都中心協助模擬選配，住戶了解分回權值及選位後，選配率達**90%**。

第四階段 招商

資金技術早到位



住都中心擔任實施者，提前徵求出資者，並辦理都市更新。

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

公辦都市更新意願書、事業計畫同意書

公辦都市更新意願書

「臺北市公辦都市更新7599專案計畫」

臺北市幸福區美滿段一小段參與公辦都市更新意願書(第一階段)

本人 王大明 表達有意願參與公辦都市更新案，並切結以下事項：

- 一、立意願書人未與申請範圍內辦理更新開發整合中之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽定同意書或協議書。
- 二、立意願書人知悉申請計畫後係由臺北市住宅及都市更新中心擔任都市更新實施者，並以權利變換方式實施都市更新事業。
- 三、本案依臺北市公辦都市更新實施辦法第6條規定，視本府需求及地區發展特性，於建築基地內，以捐贈樓地板方式設置社會福利設施或其他公益設施；無法捐贈者，則應以提供經費予臺北市都市更新基金替代(其捐贈之公益設施或經費得依都市更新建築容積獎勵辦法及臺北市都市更新建築容積獎勵辦法取得容積獎勵)。

參與土地及建物權利範圍：

編號	地號	小段	地號	小段	權利範圍
3					
4					
5					

立意願書人(本人)：王大明

統一編號：○○○○○○○○○○

聯絡地址：臺北市幸福區寶賢路1

段101號1樓之1

聯絡電話：02-○○○○○○○○

(簽名或蓋章)

簽署

人印

立意願書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

(簽名或蓋章)

簽署

人印

中華民國112年3月3日

注意事項：

1. 本意願書僅限於申請公辦都市更新7599專案計畫使用，禁止移作他用。
2. 如立意願書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立意願書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等
○○筆土地都市更新事業計畫同意書

本人 同意參與由 為實施者申請之「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」。

- 一、同意都市更新處理方式：☐重建 ☐整建、維護
- 二、所有權人同意權利價值比率或分配比率(採重建處理方式者)：
☐採權利變換方式實施：
☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送者：
預估本人更新後分配之權利價值比率：_____%。
☐採都市更新事業計畫及權利變換計畫分送者：
預估權利變換分配比率：_____%。
☐採協議合建或其他方式實施(依實際情況選擇)：
☐依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。
☐分配比率_____%。

三、同意參與土地及建物權利範圍：

(一)土地

鄉鎮市區	地號	小段	地號	小段	權利範圍

(二)建物

樓地板面積 (m ²)	共有部分	建物層次/總樓層數	主建物總面積 (A)	附屬建物面積 (B)	面積 (C)	權利範圍 (D)	持分面積 E=C*B/D	權利範圍 (F)	持分面積 (m ²) (A+B+E)*F

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

以上雙框線內資訊由實施者填具

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

注意事項：

1. 本人已知悉本都市更新事業計畫內容，且本同意書僅限於「擬訂(或變更)○○(縣/市)○○(鄉/鎮/市/區)○○段○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業計畫案」使用，禁止移作他用。
2. 如立同意書人係限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如立同意書人係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。
3. 更新後分配之權利價值比率：更新後各土地所有權人應分配之權利價值，其占更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔餘額之比率計算之。
4. 權利變換分配比率：更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。
5. 公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出共同同意書時，所有權人得於公開展覽期滿前向實施者提出撤銷同意，並副知主管機關。
6. 注意事項3、4尚需經各該都市更新及爭議處理審議會審議，實際數值以主管機關核定公告實施為準。

7599 專案計畫

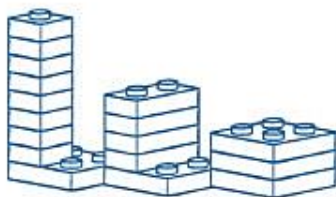
Q 方案試算的內容是甚麼？

幫試算

將進行都市更新規劃，
規劃方案將由市府把
關後，再辦理說明會
向社區詳細說明。

1. 蓋多高

容積獎勵、
建物量體規劃等



2. 分多少

共同負擔比例、
平均換坪比等



3. 意願調查

第二階段意願達90%
再進下一階段。



資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

公辦都市更新7599專案計畫

7599 專案計畫

Q 什麼是模擬選配？

助選屋

模擬選配能幫助您
更精確掌握自身權益。

1. 規劃房型

實施者會規劃不同
大小、座向的房型。



2. 模擬選屋

模擬選房及試算需要
補繳、領回金額。



3. 滿意再都更

選配率達90%再進
都更程序。



未來實施者在申請都市更新事業及權利變換前，依法也將辦理選配作業。

資料來源：臺北市都更處_公辦都市更新7599專案計畫簡報(說明會版)

都市更新實施方式－協議合建&權利變換

(固定的面積比例) 面積

V.S

價值 (變動的价值比例)

分配比例	地主	建商
法定容積	40%	60%
獎勵容積		
汽車位	依地主分配房屋面積與全部房屋面積比例計算	依建商分配房屋面積與全部房屋面積比例計算



地主分回 (分坪協議)
= 雙方合意分配比例 或 固定坪數

地主分回 (依價值比例分配)
= 更新後總價值 - 共同負擔 (重建成本)

權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換計畫案

權利變換意願調查表

本人_____為臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業範圍內之所有權人，產權如下：

一、土地

地段	小段	地號	土地面積 (m ²)	權利範圍	持分面積 (m ²)

二、建物

權利變換意願調查表

建物門牌	總面積(m ²)	權利範圍	持分面積(m ²)

對於臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地都市更新事業之權利變換意願表達如下
(請勾選一項)：

- ☐ 願意參與權利變換，分配更新後之土地房屋
- ☐ 不願意參與權利變換分配，擬領取補償金

所有權人：

人印署 (簽名並蓋章)

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

擬訂臺北市○○區○○段○○小段○○地號等○○筆土地
都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人：_____

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」

為____、____、____、____、____等共____個單元。

二、汽車停車位部份：

更新後分配位置申請書

此致 ○○股份有限公司

填寫人(代表人)簽名：

人印署 (簽名及蓋章)

統一編號：

戶籍地址：

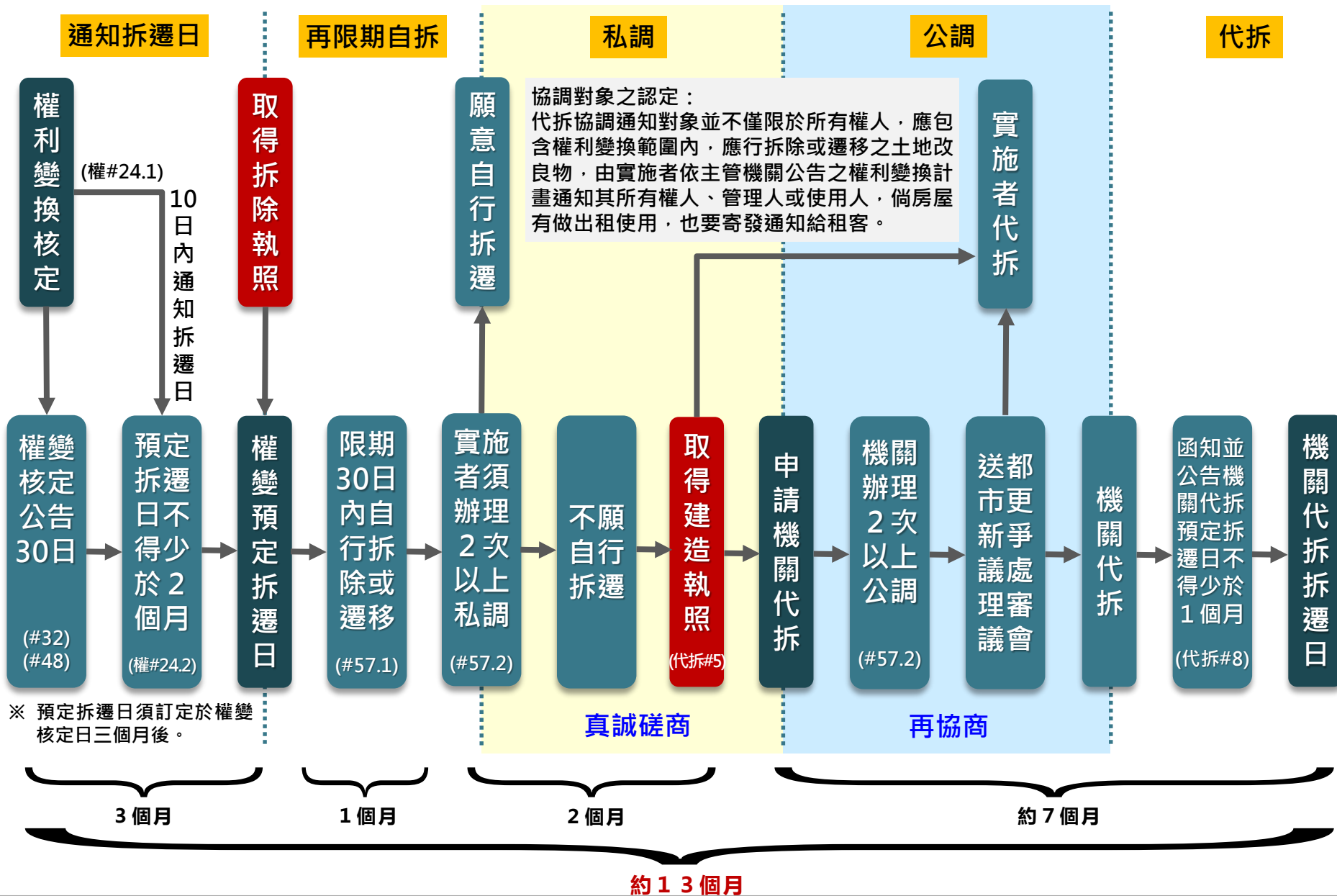
聯絡電話：

中 華 民 國 ○ ○ 年 ○ ○ 月 ○ ○ 日

都市更新條例第57條代拆程序：真誠磋商 積極面對



臺北市代拆流程



[illegible]



~~簡報結束×敬請指教~~